

Demande déposée le 14/09/2022

n° CU00134422A0104

Par : SCP REFFAY &amp; ASSOCIES

Demeurant à : 44 Rue Léon Perrin

BP 157

01004 Bourg-en-Bresse

Sur un terrain sis à : 917 Chemin du Portail - 01000 Saint-Denis-lès-Bourg  
Parcelle(s) 0C-1348, 0C-1349, 0C-1352

REÇU / 3 OCT. 2022

Le Maire de Saint-Denis-lès-Bourg,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03/10/2008, modifié les 01/02/2013, 06/10/17, 09/03/2018 et le 29/11/2019, mis à jour le 10/10/2017, le 02/03/2018 et le 20/08/2018

**CERTIFIE****Art. 1 - Portée du certificat d'urbanisme**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Art. 2 - Dispositions d'urbanisme**

Le terrain est situé en zone A du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : Articles L.111-11, L.111-15, L.111-23, R.111-2, R.111-4, R.111-23, R.111-25, R.111-26 et R.111-27.

**Art. 3 - Servitudes d'utilité publique applicables au terrain**

- Servitude relative à la construction et à l'exploitation de canalisations de transport de produits chimiques.

**Art. 4 - Droit de préemption**

Le terrain est soumis au droit de préemption prévu par les dispositions des articles L. 143-1 à L. 143-15 du code rural et de la pêche maritime au bénéfice de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Rhône-Alpes, établi par décret du 14 juin 2013.

**Art. 5 - Fiscalité d'urbanisme**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis, d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

|  |               |
|--|---------------|
| Taxe d'Aménagement - Part Communale      | Taux = 5 %    |
| Taxe d'Aménagement - Part Départementale | Taux = 2,50 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive       | Taux = 0,40 % |

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté d'autorisation ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipement Public Exceptionnel (article L.332-8 du code de l'urbanisme),
- Participation suite à la signature d'une convention en Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme),
- Participation en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme).

#### Art. 6 - Accords nécessaires

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- STE TOTAL France PB 6 69651 FEYZIN CEDEX.

#### Article 7 – Observations

- Le terrain est situé au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2.
- Le terrain est situé en zone d'assainissement non collectif.



Saint-Denis-lès-Bourg, le  
Le Maire,

30 SEP. 2022

Guillaume FAUVET

#### Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

**Zone sismique :** Le demandeur est informé que le terrain est situé en zone sismique 2 (risque faible) définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, tout projet devra respecter les règles de construction découlant de la matière desdits décrets et définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques.

**Exposition au plomb :** L'ensemble du département de l'Ain est classé zone à risque. L'arrêté préfectoral du 02/05/2001 en précise l'application.

**Catastrophes naturelles :** Afin de réduire la vulnérabilité des constructions et limiter les dommages causés par des événements climatiques ou la nature des sols, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune. La liste et les dates de ces arrêtés sont consultables sur le site internet : [erial.georisques.gouv.fr](http://erial.georisques.gouv.fr).

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise en mairie.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation du terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à l'égard du demandeur. Si une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) est déposée dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas être opposées au demandeur, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Formalités administratives préalable à toute opération :** Préalablement à l'édification d'une construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir ou Déclaration Préalable).

**Division des terrains** (articles L.442-1 à L.442-3 du code de l'urbanisme) Les divisions pour construire sont soumises, soit à déclaration préalable, soit à permis d'aménager, en fonction du nombre de lots qui sera créé et de la nature des travaux qui seront réalisés.

**Sanctions en cas d'infraction** L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**Recours obligatoire à un architecte** (article L.431-1 et L. 431-3 du code l'urbanisme) L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues à recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)