

CERTIFICAT D'URBANISME SIMPLE INFORMATION N°75-19

Délivré

Au nom de la commune de RIEZ

Le Maire de la Commune de RIEZ

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Règlement National d'Urbanisme ;

VU la loi du 09/01/1985 relative à la protection et au développement de la Montagne,

VU l'arrêté préfectoral n°2018-110-208 du 20/04/2018 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de RIEZ,

VU l'arrêté préfectoral n°2013-1473 du 04/07/2013 qui classe la commune de RIEZ en aléa très fort en ce qui concerne les incendies de forêts,

VU le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

VU le risque de **sismicité moyenne « niveau 4 »**,

VU la demande présentée le 27/06/2019 par Monsieur BIENVENUTI NICOLAS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré **A 801, A 813, A 814**

- situé **MALRIBAS à RIEZ (04500)**

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme; si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un verger avec rénovation de la bâtisse de 25 m² pour y faire un atelier de transformation,

VU l'avis de la DDT service Eco-Agricole en date du 27/07/2019,

VU la consultation d'ENEDIS en date du 01/07/2019,

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un **certificat tacite**,

Considérant cependant que celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article,

Considérant que la réponse survient après le délai réglementaire fixé à deux mois à compter de la réception en mairie du dépôt de la demande pour un certificat d'urbanisme opérationnel Art L.410-1b),

Qu'il en résulte dès lors que la réponse ne vaut que pour **les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain** à la date du 27/08/2019 puisque le dépôt de la demande a été effectué le 27/06/2019,

CONSIDERANT les dispositions de l'article 2.1.2. de la **zone rouge** du règlement sur les risques d'incendies de forêt - Travaux exécutés sur des constructions existantes qui précise que :

« **Les aménagements et travaux destinés** à protéger contre les incendies les constructions et installations existantes, les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisées, sont admis, à condition qu'ils soient réalisés en conformité avec les « **Dispositions constructives générales** » (Titre 11).

L'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisé, est admise dans les limites de 20 % de la surface de plancher existante et autorisée, sans pouvoir dépasser 20 m², à condition de mettre la totalité du bâtiment en conformité avec les « Dispositions constructives générales » (Titre 11). Une seule extension sera admise.

La réparation ou la reconstruction, à l'identique au sens du code de l'urbanisme, de bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, est admise sous réserve de réduire la vulnérabilité des bâtiments par la mise en conformité avec les « Dispositions constructives générales » (Titre 11). La mise en conformité avec les « Dispositions relatives à la voirie » (Titre 12) et les « Dispositions relatives à la défense incendie » (Titre 13) est également nécessaire, dans la limite de sa faisabilité financière (coût inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien avant destruction ou démolition).

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 27/08/2019, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, 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.

Toutefois, au regard des avis et justifications susvisées en préambule, le certificat d'urbanisme opérationnel aurait fait l'objet d'une **décision favorable avec réserves de l'administration** :

- du respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme,
- de l'avis favorable de l'ensemble des services extérieurs consultés,
- de la prise en compte des prescriptions énoncées dans le cadre de la présente réponse,
- qu'aucune contribution financière ne soit due par la commune en cas de travaux nécessaires sur le réseau de distribution électrique,
- que le projet ne soit pas de nature à compromettre la sécurité publique,
- que le projet respecte les dispositions de la zone rouge du règlement sur les risques incendies de forêt,

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27

Zone(s) : **en dehors des parties actuellement urbanisées.**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) :

Zone B2 du RGA

Zone bleu clair pour l'inondation mouvements de terrain.

- Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) : Rouge

Article 3

Le terrain est situé en zone de **présomption périmètre archéologique**.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Observations
Eau potable	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	/	Alimentation d'eau potable par forage ou justifier que le projet ne nécessite pas de raccordement au réseau public
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi	/	
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	/	Assainissement autonome
Electricité	AVIS NON RECU	Inconnu	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	/	Chemin

Article 5

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement (part communale)	3,00 %
Taxe d'aménagement (part départementale)	2,50 %
Redevance Archéologie Préventive	0,40 %

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Extension du réseau public d'électricité.

Article 6

Les demandes d'autorisation seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- Enedis
- SAUR
- DDT 04 pour avis Préfet
- DRAC

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Permis de Démolir
- Déclaration Préalable de Travaux
- Permis de Construire comprenant ou non des démolitions
- Permis de Construire une Maison Individuelle et/ou ses annexes

Observations et prescriptions particulières :

Les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.
A ce jour, l'extension des réseaux ne fait pas l'objet d'un projet de réalisation.

En l'absence de réponse d'ENEDIS sur la desserte en électricité, une contribution financière pourrait être demandée lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme au titre de l'article L332-15 qui dispose

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. » ou le projet peut être refusé au titre de l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui dispose « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »,

RIEZ, le 22/10/2019
Le Maire de RIEZ,



Christophe BIANCHI

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

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'Etat. 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 si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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 de votre 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 votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.