



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE N°CU 051 492 23D0033

de
demeurant

déposé le 05/10/2023

sur un terrain sis rue Blaise Pascal – 51260 SAINT JUST SAUVAGE

parcelle AE 267 / ZP 45

projet lotissement de deux lots à bâtir

Le Maire de Saint Just Sauvage,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 décembre 2019,

Vu l'avis de la régie eau et assainissement de la CCSSOM en date du 25 octobre 2023,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 8 novembre 2023,

Considérant que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé,

Considérant que les réseaux d'eau potable et d'assainissement passent à proximité,

Considérant que les raccordements aux réseaux seront à la charge du pétitionnaire,

Considérant que des travaux d'assainissement vont être réalisés dans la rue, les travaux de viabilisation des parcelles à bâtir devront être réalisés avant que la rue soit refaite (se rapprocher de la mairie),

CERTIFIE 109-2023

Article 1 : L'opération est réalisable, sous réserve du respect des règles du Plan Local 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 à 5 du présent certificat.

Article 2 : Accords nécessaires pour le projet présenté :

Permis de construire

ENEDIS

Régie eau et assainissement de la CCSSOM

Article 3 : Les terrains sont soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone U du PLU

Article 4 : Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

Néant.

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 6 : Équipements publics existants à proximité de la parcelle :

Sans objet

Article 7 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : (Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

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

- **Taxe d'aménagement :** taux unique de 2,5% pour le Département de la Marne et 1,1% pour la commune de Saint Just Sauvage

- **Redevance d'archéologie préventive :** la redevance d'archéologie préventive (RAP) est due pour les travaux affectant le sous-sol et relevant d'autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement ou les déclarations administratives préalables fixées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L524-2 du Code du Patrimoine, Les montants de la RAP sont calculés selon les modalités fixées par l'article L524-7 du Code du Patrimoine. Taux unique de 0,40 %.

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

- **Participation pour équipements publics exceptionnels** (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 : Observations et prescriptions

Libellé	Observation
Retrait gonflement des argiles	Parcelles situées en zone d'aléa faible du risque de retrait-gonflement des sols argileux.
Risque sismique	Conformément aux décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010, relatifs à la prévention du risque sismique, la Commune est classée en zone 1, zone de sismicité très faible.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme 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 dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

AVERTISSEMENT

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Saint Just Sauvage, le 15 novembre 2023

Le Maire,
Bruno MARTIN



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire d'une autorisation, qui désire contester la décision, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Cette saisine peut également se faire de manière dématérialisée via l'application « télérecours citoyen » sur le site telerecours.fr

Il peut également saisir le Maire, s'il est l'auteur de la décision, d'un recours administratif.