

Demande déposée le 5 juin 2026		CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE Cub n° 038 034 26 10012
Par :	Monsieur SAHIN Aytekin	
Adresse :	455 route de Vienne 1 C lot les Châtaigniers 38270 BEAUREPAIRE	
Représenté par		
Sur un terrain sis à :	455 route de Vienne 1C lot les Châtaigniers 38270 BEAUREPAIRE ZM 90	Superficie : 485 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande : 485 m²

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Constructions conservées	Maison individuelle
Constructions projetées	Maison individuelle et garage

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération EST REALISABLE

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 13)

CADRE 5: ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet.

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain simple (D.P.U)

Bénéficiaire(s) : Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaires du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Télécommunications : le terrain est bordé par une ligne de communication à grande distance
- Terrain situé dans une zone inondable par ruissellement de versant d'aléas très faible
- Terrain situé dans une zone de risques sismiques : sismicité 3 modérée
- Terrain situé à proximité d'une ligne électrique moyenne tension enterrée
- Commune concernée par des aléas de retrait-gonflement des sols argileux

CADRE 8: NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme du 22/06/2004, modifié le 14/12/2010, révisé le 24/04/2023, et mis à jour le 19/06/2023
 ZONE : URBAINE / SECTEUR : UC3

CADRE 9: CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE(en m2)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de la superficie du tènement dans le secteur C.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Capacité des réseaux			OBSERVATIONS
	Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	X			Cf. avis Eaux d'EBER du 18/06/2026
Eaux usées	X			
Electricité				Cf. avis ENEDIS du 01/07/2026
voirie	X			Cf. avis gestionnaire de la voirie du 25/06/2026

CADRE 12: TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

TAXES		Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable	
X	Taxe d'aménagement		
	Taux communal :		5 %
	Taux départemental :		2.5 %
	Versement pour sous densité :		
	Redevance pour la création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France		
	Taux :		%
X	Redevance d'archéologie préventive		
	Taux :		0.40 %
	Versement pour dépassement du plafond légal de densité		
	Taux :		%

Les contributions ci dessous pourront être prescrites :

-Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

-Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 3

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.				
X	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)			
Participations préalablement instaurées par délibération.				
	-Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d du code de l'urbanisme)	Date de délibération	Générale	
			Spécifique	
	-Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3 ^{ème} du code de l'urbanisme)			
	-Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9 du code de l'urbanisme) (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)			
	-Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)			
	-Projet urbain partenarial (articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme) – Date de la convention :			

CADRE 13 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

Les articles R 111.1, R 111.2, R 111.4, R 111.20 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur le territoire communal

Toute division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article L 442-3 du Code de l'Urbanisme ou à permis d'aménager au titre de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SITUATION DU TERRAIN

Se conformer au règlement de la zone UC3 du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Le terrain est situé en partie en zone non aedificandi : jardin protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (zone de non construction de 10 mètres depuis l'alignement de la voie).

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 23 juillet 2013 relatifs à la lutte contre le bruit, le demandeur est informé que le terrain concerné se trouve à l'intérieur d'un secteur affecté par le bruit d'une voie classée en catégorie 3 et en tissu ouvert (RD 538). Cette situation impose en cas de construction nouvelle des prescriptions d'isolation acoustique particulières.

RISQUES NATURELS

Le terrain est situé dans une zone de sismicité modérée (3). Les constructions sont soumises aux décrets 2010-1254, 2010-1255, 2023-1173 et l'arrêté du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique, à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments appartenant aux catégories d'importance II, III et IV.

Les communes du secteur sont concernées par des phénomènes d'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de retrait-gonflement des sols argileux, il est de sa responsabilité, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte

toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque. Conformément au Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, et aux articles R 112-5 à R 112-9 et L 112-21 à L 112-24 du code de la construction et de l'habitation, en zones d'exposition moyenne et forte sur la carte d'exposition publiée sur www.georisques.gouv.fr, le vendeur d'un terrain non bâti constructible, où les dispositions d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maison individuelles, devra fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable qui sera annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage devra transmettre l'étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Lors de la réalisation des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre, une étude géotechnique de conception sera réalisée.

Le terrain est situé en partie dans une zone inondable par ruissellement de versant d'aléa très faible. Il appartient au maître d'ouvrage de se prémunir contre ces risques.

ACCES

Il ne sera pas autorisé d'accès direct depuis la RD 538.

L'accès devra être prévu depuis la voie du lotissement Les Châtaigniers.

RESEAUX

La construction sera obligatoirement raccordée aux réseaux publics existants aux frais du pétitionnaire conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

La construction sera raccordée au réseau public d'électricité aux frais du pétitionnaire.

ENEDIS a analysé votre demande en prenant une hypothèse de puissance de raccordement inférieure à 36KVA et nous vous informons qu'une extension de réseau n'est pas nécessaire pour le raccordement de ce projet au réseau public de distribution. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue en cas d'évolution du réseau électrique depuis la date de votre demande en objet ou de demande ultérieure d'une puissance de raccordement différente. Par ailleurs pour votre information, la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été modifiée et désormais les CCU ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-200 de la CRE en date du 23/09/2023.

La construction sera raccordée au réseau d'eau potable et d'eaux usées aux frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales de cour et toiture seront réinfiltrées sur la parcelle par puits perdus ou tout autre dispositif de capacité suffisante, sans écoulement sur les fonds voisins.

Les réserves et les prescriptions émises par le service EAUX d'Entre Bièvre et Rhône dans son avis joint à la présente décision seront strictement respectées.

INSERTION PAYSAGERE ET ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Le projet architectural devra préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion de l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

Le volet paysager comprendra notamment un plan de coupe sur l'ensemble du terrain établi dans le sens de la plus grande pente, permettant d'apprécier l'adaptation de la construction à la topographie.

Les points ou courbes de niveau du terrain seront obligatoirement reportés sur le plan de masse.

L'architecte conseil de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône est à la disposition des pétitionnaires pour les aider gratuitement dans l'élaboration de leur projet. Les permanences architecturales se tiennent au pôle de proximité de Beaurepaire. Il est conseillé de prendre rendez-vous dès l'avant-projet de construction, préalablement au dépôt du permis de construire (Tél. : 04.74.29.31.10).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en cours d'étude. Toute demande d'autorisation d'urbanisme d'occuper ou d'utiliser le sol (déclaration préalable valant division, permis de construire, permis d'aménager) pourra faire l'objet d'une décision de sursis à statuer du fait que le projet serait de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de ces études (article L 153-11 du code de l'urbanisme).

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire pour maison individuelle
- Déclaration préalable pour division en vue de la construction

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.



A BEAUREPAIRE, Le 17 juillet 2026
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme
Patrick BERTHON

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme

DATE DE TRANSMISSION EN SOUS PREFECTURE :

21 JUL. 2026

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Permis de Démolir, Permis d'Aménager ou Déclaration Préalable)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (R. 431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenus de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

Les exploitants agricoles qui déclarent vouloir édifier pour eux-mêmes une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excède pas huit cent mètres carrés ou des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).