

Demande déposée le 9 juin 2026		CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE CUb n° 038 034 26 10015
Par :	AJ.SYNERGIE	
Adresse :	180 route de la Ranche 26210 LAPEYROUSE MORNAY	
Représenté par		
Sur un terrain sis à :	15 route de Pact 38270 BEAUREPAIRE AI 45 , AI 47	
		Superficie : 2219 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande : 2219 m²

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

Constructions conservées	Maison individuelle
Constructions projetées	Division en 3 lots pour la construction de maisons individuelles

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 12)

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
- Télécommunications : zone de protection des centres de transmission contre les obstacles
- Terrain situé dans une zone inondable par ruissellement de versant d'aléas très faible
- Terrain situé en partie dans une zone inondable en pied de versant d'aléa faible
- Terrain situé dans une zone de risques sismiques : sismicité 3 modérée
- 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 : UB3

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 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Capacité des réseaux			OBSERVATIONS
	Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	X			Cf. avis Eaux d'EBER du 26/06/2026
Eaux usées	X			
Electricité		X		Cf. avis ENEDIS du 08/07/2026
voirie			X	Cf. avis gestionnaire de la voirie du 01/09/2026

CADRE 11: 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 12 : 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 et UB3 du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

CADRE 13 : 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 BEAUFORT, Le 8 septembre 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 : 10 SEP. 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 tenues 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 inférieur 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*).