

Demande déposée le 18/02/2025

N° CU 063 214 25 00019

Par : Monsieur PEREZ ALEXANDRE

**Demeurant à : 51 RUE DE LONGUES
63730 LES MARTRES DE VEYRE**

**Sur un terrain sis à : 57 AV DE LA GARE
63730 LES MARTRES DE VEYRE**

Référence cadastrale : 214 AH 1514

**Superficie de la
parcelle : 194 m²**

Le Maire de LES MARTRES DE VEYRE ,

Vu la demande présentée le 18/02/2025 par Monsieur PEREZ ALEXANDRE, 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 214 AH 1514
- situé 57 AV DE LA GARE - LES MARTRES DE VEYRE

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation d'un commerce (bar – PMU) en 2 logements .

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

Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2014 et modifié en dernier lieu par la délibération du conseil communautaire de Mond'Arverne en date du 23/09/2021 et notamment le règlement de la zone Ud

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un commerce (bar – PMU) en 2 logements sur un terrain situé 57 AV DE LA GARE à LES MARTRES DE VEYRE;

VU les débats, en date du 26 septembre 2019, puis du 27 octobre 2022 relatifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration sur la communauté de commune (Mond'Arverne Communauté).

Considérant que l'un des objectifs fixé dans le PADD du projet de PLUi est la conservation du linéaire commercial dans les secteurs de centre bourg.

Considérant que la transformation d'un commerce, dans un centre bourg, en logements serait de nature à compromettre le futur Plan Local d'urbanisme Intercommunal

CERTIFIE :

Article UN : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article DEUX : Règle d'urbanisme applicable au terrain :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un(e) :

- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

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

art. L.111-6 à L 111-10, art. R111-2, art. R.111-4, art. R.111-20 à R.111-27 et art. R 111-31 à R 111-51.

Zone(s) du document d'urbanisme et coefficient(s) d'Occupation des Sols applicables au projet:

Zone PLU : Ud, COS : néant

Lotissement : sans objet

Programme d'aménagement : sans objet

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes : sans objet

Article TROIS : Droit de préemption

Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), au bénéfice de la communauté de communes : Mond'Arverne Communauté

Article QUATRE

La situation des équipements est la suivante:

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Electricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

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. Le raccordement individuel n'est possible que pour une distance maximale de 100 mètres pour le réseau électrique et/ou le réseau d'eau potable.

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

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

- Taxe d'aménagement, part communale : **4,5 %**
- Taxe d'aménagement, part départementale : **1,75 %**
- Redevance d'Archéologie Préventive : **0,4 %**

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

Participation exigible sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-6-1-2° c) et L 332-8 du code de l'urbanisme

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

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

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

services de l'Etat en charge : néant

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

- Demande de permis de construire

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain est situé en zone de sismicité modérée, les constructions devront respecter les règles constructives correspondantes

- Malgré le caractère positif de la réponse, une demande de permis de construire ou de déclaration préalable pourra faire l'objet d'un sursis à statuer

Fait à LES MARTRES DE VEYRE,

Le 21/3/2025

Le maire,

par déléguation
Pham



L'Adjoint au Maire,
Catherine PHAM

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

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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.

