

CERTIFICAT D'URBANISME

Commune de : IZERNORE

N° de dossier
CU00119224H0006

Délivré au nom de la commune par le maire

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse</u> : <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles) :	BEL AIR 01580 IZERNORE AH-0032, AC-0035, AH-0033, AH-0153
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse</u> :	Monsieur PASTOR PARRAGA Pedro 200 rue de la Mode 01580 IZERNORE

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME reçue en mairie le 18/06/2024 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2 ^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). Nature de l'opération : <u>Division parcelle en vue de construire 6 logements</u> <i>Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 7,8,9</i>

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
<ul style="list-style-type: none">- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 19/12/2019 et modifié les 17/12/2020, 24/02/2022, le 16/06/2022, 19/07/2022, le 08/06/2023 et le 22/02/2024 soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme. Information : le PLUI-h est en cours de révision Situation / Zone : U4- Commune soumise à la loi montagne. <p>Ces dispositions sont consultables en mairie ou sur le site internet de Haut Bugey Agglomération.</p>

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
<ul style="list-style-type: none">- Servitude de protection des monuments historiques (avis de l'Architecte des Bâtiments de France)

CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION
<p>Si le terrain est situé dans une zone U ou AU du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH), il est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). (voir cadre 3 pour la zone)</p> <p>Il est exclu du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée conformément à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme (décision valable pour une durée de 5 ans, soit le 4 mars 2025).</p> <p>Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.</p> <p>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.</p> <p><u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>
CADRE 5 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT
Haut-Bugey Agglomération

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	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 :
Part communale de la taxe d'aménagement : 1%	
Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,50 %	
Redevance d'archéologie préventive = 0,40 %	
PARTICIPATIONS	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input type="checkbox"/>	

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME	
Electricité	
Voie(s) publique(s)	Avis du gestionnaire de réseau à obtenir lors du dépôt de toute autorisation d'urbanisme : Commune
Eau potable	Avis du service des eaux de Haut Bugey Agglomération du 28/06/2024
Assainissement	
Eaux pluviales	

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p>Le terrain est situé en zone U4 du plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le projet devra respecter en tout point le règlement du PLUiH consultable en mairie et sur le site internet de Haut Bugey Agglomération. Un coefficient d'emprise au sol de 30% est applicable dans la zone U4.</p> <p>OBSERVATIONS : Il serait judicieux de desservir les lots 1 et 2 par la parcelle n°33 afin d'éviter de multiplier les voies d'accès car au vu l'étroitesse des parcelles et des règles du PLUiH, sans mutualisation des accès, il sera compliqué de bâtir correctement ces lots. Également, il serait judicieux de prévoir un accès commun aux maisons existantes et au lot 3. Cela évite de créer un nouvel accès à côté du lot 4.</p> <p>RACCORDEMENTS : Toute construction sur ce terrain devra obligatoirement être branchée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement, ces branchements seront réalisés aux frais de l'intéressé sous le contrôle des services techniques compétents (article R 410.13 et R 111.8 du code de l'urbanisme).</p> <p>Pour tous les branchements aux réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et d'assainissement, prendre contact auprès du service eau et assainissement de Haut-Bugey Agglomération afin d'obtenir un devis chiffré. Les prescriptions du service Eaux de Haut-Bugey Agglomération émises dans l'avis du 28/06/2024 ci-joint, devront être strictement respectées.</p> <p>NB : l'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L.342-11 du code de l'énergie. De fait les collectivités en charge de l'urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.</p> <p>RISQUE SISMIQUE : La commune est classée en zone de sismicité 3 pour le risque sismique (sismicité très faible mais non négligeable). Les architectes, maître d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.</p>