

**COMMUNE DE SAINT-FRONT**  
**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL**  
**OPERATION NON REALISABLE**

Dossier : <b>CU 043186 23 P0009</b> Déposé le : 17/08/2023 <u>Adresse des travaux :</u> <b>3, ROUTE DE LA TEYSSONNEYRE</b> <b>43550 SAINT-FRONT</b> <u>Nature des travaux :</u> <b>RÉNOVATION TOTAL D'UN BÂTIMENT POUR EN FAIRE UNE</b> <b>HABITATION ET CONSTRUCTION D'UNE TERRASSE</b>	<u>Demandeur :</u> <b>MONSIEUR ET MADAME DAVID SYLVAIN ET AUDREY</b> <b>1, ROUTE DE LA TEYSSONNEYRE</b> <b>43550 SAINT-FRONT</b> <b>FRANCE</b>
<b>TERRAIN DE LA DEMANDE :</b> Références cadastrales : CM0089 Superficie du terrain de la demande : 258 m <sup>2</sup>	

Le Maire de Saint-Front,

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Front, approuvé le 20 juillet 2006 ;

Vu le règlement sanitaire de la Haute-Loire ;

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 au terrain susvisé, et enregistrée par la mairie de Saint-Front sous le numéro CU 043186 23 P0009 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 28/09/2023 ;

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 12/09/2023 ;

Considérant l'article L.111-3 du Code rural dispose que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ;

Considérant l'article 153.4 du règlement sanitaire départemental de la Haute-Loire dispose que les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, que les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers ;

Considérant que le projet consiste en la rénovation d'un ancien bâtiment agricole en habitation, que ce bâtiment est situé à moins de 50m d'une exploitation agricole ;

Considérant l'article Ue03 du règlement du plan local d'urbanisme dispose pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est enclavé, qu'il n'est pas desservi par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1 :**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

<b>AR Prefecture</b>
043-214301863-20231017-CU04318623P0009-AU Reçu le 19/10/2023

## **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

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

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9 et L.111-10 et R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme. Il est localisé dans la zone :

- Ue : Zone où les bâtiments sont construits en ordre discontinu, à proximité du monde agricole où les autorisations sont subordonnées à l'accord de la chambre d'agriculture.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

## **ARTICLE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique, au bénéfice de la Communauté de communes, un droit de préemption urbain institué par délibération de la Communauté de Communes Mézenc Loire Meygal du 20 septembre 2018.

## **ARTICLE 5 : ÉQUIPEMENTS**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

- Assainissement : Le terrain n'est pas desservi par un réseau public.
- Eau potable : Le terrain est desservi par un réseau public de capacité suffisante.
- Électricité : Le terrain est desservi par un réseau public de capacité suffisante.
- Voie publique : Le terrain n'est pas desservi.

## **ARTICLE 6 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

### ARTICLE 6.1: TAXES ET REDEVANCES

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

Taxe d'Aménagement – part communale :1,00%

Taxe d'Aménagement – part départementale :1,00%

Redevance d'Archéologie Préventive :0,40%

### ARTICLE 6.2: PARTICIPATIONS

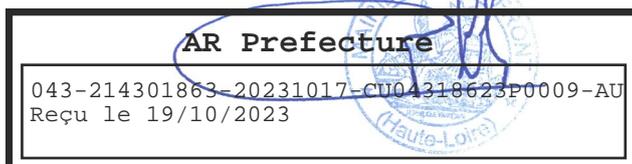
Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

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

Fait à Saint-Front,  
le .....17..OCT..2023

Le Maire  
M. Philippe DELARBRE



**RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

**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 évolués. 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.

Certifié transmis ce jour au Préfet, le .....

**AR Prefecture**

043-214301863-20231017-CU04318623P0009-AU  
Reçu le 19/10/2023