

	Référence dossier : N° CU00104325A0054	
	Déposé le 22/09/2025, Affiché en mairie le 26/09/2025	
	Par: Monsieur AZEMA Emmanuel, Monsieur AZEMA Aymeric et Madame AZEMA Célia Demeurant respectivement au : 1549 route de Genève 01700 Beynost, 2 Square Adanson 75005 Paris et 84 rue Sicard 83200 Toulon Sur un terrain sis : 1549 route de Genève, 01700 Beynost Superficie du terrain (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : 3300 m² Refs cadastrales : Section AL-0158, AL-0159	Description du projet : Construction de deux maisons individuelles

(B) Le certificat d'urbanisme opérationnel (art L410-1- alinéa 2 du Code de l'Urbanisme), indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme et précise si le terrain objet de la présente peut-être utilisé pour la réalisation de l'opération décrite dans la demande susvisée.

ARTICLE 1 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant l'article U.2 portant sur « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui dispose qu'en secteurs de densité 1, la bande de constructibilité principale est dans une bande de 0 à 6 mètres de la voie et en densité 6, le projet doit respecter un retrait minimum de 5 mètres,

Considérant que le plan de masse ne matérialise pas la voie desservant la parcelle et qu'il n'est donc pas possible de déterminer si les constructions se situent en bande principale ou secondaire,

Considérant qu'il n'est donc pas possible de vérifier la conformité des projets aux règles d'implantation en l'absence de cette information.

Considérant l'article U.2 portant sur « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement du PLU qui précise qu'en limite de secteur, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives,

Considérant que la parcelle se situe en limite avec le secteur de « Centralité » et « Résidentiel »,

Considérant que la construction n°1 se situe en limite de propriété et que le retrait de la construction n°2 n'a pas été coté,

Considérant que la construction n°1 ne respecte pas le retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et qu'il n'est également pas possible de vérifier si la construction n°2 a un recul de 4 mètres des limites séparatives.

Considérant l'article U.2 portant sur la hauteur des constructions du règlement du PLU qui stipule que :

Dans le secteur de densité 1, la hauteur de la construction est limitée à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique.

Dans les secteurs de densité 6 : elle est limitée à 9 mètres (R+1).

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Considérant que ni les hauteurs des constructions ni le type de toiture ne sont pas indiqués sur le dossier de certificat d'urbanisme opérationnel,

Considérant qu'il n'est donc pas possible de vérifier également la conformité du dossier à cette règle.

Considérant que l'article U.2 portant sur l'emprise au sol précise qu'en densité 6, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.25,

Considérant que le projet ne précise pas l'emprise au sol sur la partie du terrain située en densité 6,

Considérant qu'il n'est donc pas possible de vérifier la conformité à cette règle en l'absence de la superficie d'emprise au sol après projet.

Considérant l'article U2.4 portant sur le « stationnement » du règlement du PLU qui exige 2 emplacements suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) par logement et facilement accessibles,

Considérant que le projet ne mentionne aucun stationnement dans le dossier de certificat d'urbanisme opérationnel,

Considérant qu'il n'est donc pas possible de vérifier la conformité à cette règle.

Considérant que l'article U3 du règlement du PLU portant sur les accès dispose que toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire,

Considérant que la parcelle du projet ne dispose d'aucun accès sur la voies publiques.

Considérant que l'article U3 du règlement du PLU portant également sur la voirie, exige dans chaque parcelle un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre pour qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant,

Considérant que le projet ne justifie pas d'un espace de taille suffisante pour effectuer cette manœuvre et l'absence de voie de desserte,

Considérant qu'il n'est donc pas possible de vérifier si le dossier est conforme à cette règle.

Considérant le règlement de la zone Bt du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) qui dispose que seuls les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions sont admis,

Considérant que le projet ne précise pas le traitement des remblais sur l'assiette du projet.

Considérant que le projet ne respecte pas les articles susvisés.

Au regard des règles d'urbanisme en vigueur, **LE TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE NE PEUT PAS ETRE UTILISE POUR LA REALISATION DE L'OPERATION ENVISAGEE.**

ARTICLE 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : U (articles U.1 à U.3 du Plan Local d'urbanisme susvisé)

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une zone Blanche et Bt (inondations par les crues torrentielles) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le terrain est situé dans une zone T5 de servitudes aéronautiques de dégagement.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le droit de préemption urbain est au bénéfice de la commune.

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE :	OUI
ASSAINISSEMENT :	OUI
ELECTRICITE :	INCONNU
VOIRIE :	INCONNU

ARTICLE 6 : 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.)

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

Taxe d'aménagement communale	5 %
Taxe d'aménagement départementale	2,5 %
Redevance d'archéologie préventive	0,4 %

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

- Participation pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2°c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme
- Participation pour équipements propres (Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Terrain situé en zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral 02/05/2001)
- Zone de sismicité faible : zone 2

ARTICLE 8 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Permis de construire / Déclaration préalable / Permis d'aménager

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.419-19 du Code de l'Urbanisme.

BEYNOST, le 06/11/2025

Le Maire
Caroline TERRIER



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte (Monsieur le Maire) ou d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif territorialement compétent.

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.

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.

TAXE D'AMENAGEMENT

Notice explicative

Calcul

Assiette

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

Surface taxable x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée

Valeurs forfaitaires

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC).

En 2025, les valeurs au m² sont de : **930 €** (contre **914 €** en 2024)

Pour certaines installations, la taxe est fixée de façon forfaitaire :

- emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs : **3 000 €** par emplacement (terrain de camping ou aire naturelle),
- habitation légère de loisirs (HLL) : **10 000 €** par emplacement,
- piscine : **262 €** par m²,
- éolienne de plus de 12 m de hauteur : **3 000 €** par éolienne,
- panneau photovoltaïque (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) fixé au sol : **10 €** par m² de surface de panneau (les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, ne sont pas taxés),
- aire de stationnement extérieure : de **3 052 €** à **6 105 €** par emplacement (sur délibération de la collectivité territoriale).

Taux

Taux communal	5 %
Taux départemental	2,5 %
Taux archéologie préventive	0,4 %

Exonérations

Certains aménagements et constructions sont exonérés de la taxe d'aménagement :

- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.),
- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et **EPCI** ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale, départementale ou régionale :

- les logements sociaux bénéficiant de taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer (Dom),
- les constructions industrielles,
- les commerces de détail de moins de 400 m²,
- les travaux sur des monuments historiques.

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale,
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Païement

Le montant et les modalités de paiement des taxes dont vous êtes redevable au titre de cette autorisation vous seront notifiés ultérieurement par le service d'assiette (Direction Générale des finances publiques (DGFIP) de l'Ain 11 boulevard Maréchal Leclerc BP 40423 01012 Bourg-en-Bresse Cedex).

Dans les 90 jours suivants l'achèvement des travaux, toute construction nouvelle, changement de consistance (démolition ou agrandissement) ou de destination doit être déclaré par le pétitionnaire auprès des services fiscaux (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) via l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr de son espace « particulier » rubrique « biens immobiliers ».

Simulateur : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/calcul-taxe-damenagement>

**Avis Suez sur la partie assainissement dans le cadre de
l'instruction d'un CERTIFICAT D'URBANISME**



Châtillon sur Chalaronne, le 29/10/2025

Identification : CU 001.043.25.A0054

Nom et Prénom : AZEMA EMMANUEL

Adresse du terrain : 1549 ROUTE DE GENEVE – 01700 BEYNOST

Références cadastrales (section/ n° de parcelle) : AL 158

Avis

Le terrain est desservi par un réseau d'eaux usées ☒ Oui ☐ Non

Observations :

Le CU concerne la construction de 2 maisons individuelles dans deux extrémités de la parcelle concernée par le CU.

Il existe un réseau public d'assainissement de type **séparatif** et de diamètre **200mm** sous la Route de Genève au droit de la parcelle concernée par le PC.

Les futures habitations ne peuvent pas se raccorder sur la conduite d'assainissement privé ou boîte de branchement existante appartenant à l'habitation existante sur la parcelle AL159.

Les futures constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement existant à partir d'un regard de branchement type séparatif et de diamètre 600mm minimum, à situer en limite de propriété côté public et installée par le gestionnaire du réseau d'assainissement. La conduite de raccordement entre le regard de branchement et le réseau doit être de diamètre 200mm.

En domaine privé, un réseau d'assainissement de type séparatif et de diamètre 200mm devra desservir les 2 maisons. Ce réseau privé sera raccordé au regard dit « de branchement ». Chaque habitation devra se munir d'une boîte de branchement individuelle et de type séparatif.

En cas de division des parcelles AL158 et AL159, une servitude de passage et de Tréfonds doit être mise en place avec les propriétaires de la parcelle AL159 pour permettre le transit et le raccordement des eaux usées des futures habitations de la parcelle AL158 vers le réseau d'assainissement existant sous la Route de Genève.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être séparées des eaux usées dans le domaine privé tout en respectant les règles d'urbanisme de la commune pour la gestion des eaux pluviales.

Il est obligatoire de contacter l'exploitant du réseau d'assainissement collectif, SUEZ Eau France au 0 977 408 408 (service clientèle, appel non surtaxé) :

- Pour la réalisation du branchement côté public (boîte de branchement et son raccordement à la canalisation principale) ; seul SUEZ ou une entreprise missionnée par SUEZ est autorisée à intervenir ;
- Pour le contrôle du bon raccordement de la partie privée à la boîte de branchement ; cette prestation ne sera pas facturée au demandeur.

A titre d'information, ce projet qui crée un nouveau point de rejet est soumis au versement, à la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC) dont le montant est fixé par Délibération (montants indiqués dans la demande de raccordement).

Pièce jointe : formulaire de demande de raccordement

