

COMMUNE DE
SAINT-MARS-DU-DESERT

**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Opération réalisable

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
<p>Demande déposée le 19/04/2022</p> <p>Par : SAINT MARS IMMOBILIER</p> <p>Demeurant à : 24 rue du 3 aout 1944 44850 SAINT-MARS-DU-DESERT</p> <p>Représenté par : Monsieur COLOMEZ Quentin</p> <p>Pour : la création d'un lot à bâtir</p> <p>Sur un terrain sis à : LA GOULIERE 44850 SAINT-MARS-DU-DESERT</p>	<p>N° CU 44179 22 E0072</p> <p>N°2022-0433</p>

Le Maire,

Vu la demande dont les références sont rappelées ci-dessus ;

- 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 aux parcelles cadastrées : ZS1049 ZS1050 ;
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lot à bâtir ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/12/2019, modifié les 27/01/2021 et 23/02/2022 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 30/06/2022 ci-annexé ;

Considérant :

- Que le projet consiste en la création d'un lot à bâtir sur le terrain à l'adresse susvisée ;
- Que le terrain d'assiette du projet est situé en zones UH et A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 19/06/2022, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations 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 2 :

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

N° CU 44179 22 E0072

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain est soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Il est situé dans les zonages : **UH et A.**

ARTICLE 4 : PRÉEMPTIONS

Les droits de préemption applicables au terrain d'assiette sont les suivants :

Nature de la préemption	Type	Bénéficiaire
DPU - Droit de Préemption Urbain	Simple	Commune de SAINT-MARS-DU-DESERT
Zone agricole	Simple	SAFER

Le Droit de Préemption Urbain est instauré par la délibération du Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres du 18/12/2019. L'exercice de ce droit est partiellement délégué à la commune par la délibération du Conseil Communautaire du 18/12/2019 pour les zones U et AU du PLUi.

ARTICLE 5 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est soumis aux servitudes suivantes :

Néant

ARTICLE 6 : OPÉRATIONS

Le terrain est soumis aux opérations suivantes :

Néant

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES PARTICULIÈRES

Le terrain est soumis aux prescriptions et servitudes particulières suivantes :

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
PR 24 Voie, chemin, transport public à conserver ou à créer	Cheminement doux à maintenir ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme	

ARTICLE 8 : DESSERTE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Etat des équipements publics existants ou prévus :

Réseaux	Nature desserte	Commentaires
Assainissement	Non Desservie	Prévoir un dispositif d'assainissement individuel**
Eau potable	Desservie	
Electricité	Desservie	
Voirie	Desservie	

**** En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, il devra être effectué une étude de sol et une étude de filière indiquant les moyens de traitement de ces eaux. Il conviendra de joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, l'attestation de conformité du projet d'installation délivrée par le Syndicat pour l'assainissement Non Collectif (article R 431-16c du code de l'urbanisme).**

Ce certificat d'urbanisme n'apporte pas d'information spécifique sur d'éventuelles difficultés techniques pour la réalisation de l'assainissement autonome qui résulteraient de la taille de la parcelle, de sa topographie, de la nature du sol.

Réseau eaux pluviales	Nature desserte	Commentaires
Gestion des eaux pluviales	Le projet se trouve dans une zone Hydrauliquement non saturée	Conformément au Zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé PLUi, si la superficie imperméabilisée de la parcelle est supérieure au coefficient d'imperméabilisation maximum défini dans la zone, votre projet doit comprendre un ouvrage de rétention pour réguler les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 9 : TAXES ET PARTICIPATIONS

Taxes :

Les taxes 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 :

- La part communale de la taxe d'aménagement
- La part départementale de la taxe d'aménagement
- La redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	5,00%
Taux en % :	2,50 %
Taux en % :	0,40 %

Participations :

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

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 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 (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 10 : OBSERVATIONS DIVERSES

Services de l'Etat à consulter pour avis ou accord :

Néant

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

- Déclaration Préalable Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager ;
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;

Fait à SAINT-MARS-DU-DESERT,
Le 04 juillet 2022

Le Maire

M. Frédéric BOISLEVE

Adjoint à l'Urbanisme et
au Cadre de Vie



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Cadre réservé à l'administration
Date d'envoi au Préfet : 08 / 07 / 2022
Date de première présentation au demandeur : 06 / 07 / 2022

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - 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. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ou en cas de révision du document d'urbanisme (les dispositions du nouveau plan sont alors applicables à la demande d'autorisation d'urbanisme sollicitée).

