

**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
<b>Demande déposée le 10/05/2022</b>
<b>Par : SAINT MARS IMMOBILIER</b>
<b>Demeurant à : 24 rue du 3 aout 1944 44850 SAINT-MARS-DU-DESERT</b>
<b>Représenté par : SARL ELSE IMMO - SAINT MARS IMMOBILIER représentée par Monsieur COLOMEZ Quentin</b>
<b>Pour : la division en 1 lot en vue de construire</b>
<b>Sur un terrain sis à : 7 Avenue des Lilas 44850 SAINT-MARS-DU-DESERT</b>

<b>Référence dossier N° CU 44179 22 E0087</b>
---

**N°2022-0437**

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 à la parcelle cadastrée : AC0017 ;
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division en 1 lot en vue de construire ;

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 ;

**Considérant :**

- Que le projet consiste en la division en vue de construire sur le terrain à l'adresse susvisée ;
- Que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1 :**

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

**ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME**

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

Il est situé dans le zonage : **Ub**

**ARTICLE 3 : PRÉEMPTIONS**

Le droit de préemption applicable au terrain d'assiette est le suivant :

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

Le Droit de Préemption Urbain est instauré par la délibération du Conseil Communautaire d'Erdré 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 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Le terrain est soumis aux servitudes suivantes : Néant

N° CU 44179 22 E0087

#### **ARTICLE 5 : OPÉRATION ET LOTISSEMENT**

Le terrain est soumis aux opérations suivantes : Néant

#### **ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Le terrain est soumis aux prescriptions et servitudes particulières suivantes : Néant

#### **ARTICLE 7 : DESSERTE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Etat des équipements publics existants ou prévus :

Réseaux	Nature desserte	Commentaires
Assainissement	Desservie	
Eau potable	Desservie	
Electricité	Desservie	
Voirie	Desservie	

Réseau eaux pluviales	Nature desserte	Commentaires
Gestion des eaux pluviales	Le projet se trouve dans une zone <b>Hydrauliquement non saturée</b>	Conformément au <b>Zonage d'assainissement des eaux pluviales</b> 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 8 : 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 %

#### **ARTICLE 9 : 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 05 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 : 15 / 07 / 2022

Date de première présentation au demandeur : 15 / 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](http://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).

