

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**

**Demande déposée le 16/05/2022**

**Par :** TERRAM AMENAGEMENTS

**Demeurant à :** 8 impasse Maxime Maufra  
44115 HAUTE-GOULAINÉ

**Pour :** la division du terrain en 2 lots à bâtir en vue de  
construire

**Sur un terrain sis à :** LA GOULIÈRE  
44850 SAINT-MARS-DU-DESERT

**Référence dossier**

**N° CU 44179 22 E0088**

**N°2022-0443**

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 : ZY0182 ;
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division du terrain en 2 lots à bâtir 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;

Vu l'arrêté en date du 13/06/2022 de non-opposition à la déclaration préalable n° 44179 22 E0078 autorisant le lotissement ;

**Considérant :**

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

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1 :**

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

**ARTICLE 2 :**

**Les arbres existants devront être maintenus.** Leur abatage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une annexe, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

**ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le terrain est soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.  
Il est situé dans le zonage : **Uh**.

#### **ARTICLE 4 : 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'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 : OPÉRATION ET LOTISSEMENT**

Le terrain est soumis aux opérations suivantes :

TYPE	N°	COMMENTAIRES
Lotissement	DP 44179 22 E0078	Arrêté en date du 13/06/2022

#### **ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Le terrain est soumis aux prescriptions indiquées dans le corps de l'arrêté du lotissement indiqué à l'article 5 ci-dessus.

#### **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 <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 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 %

**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 :

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;

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

Fait à SAINT-MARS-DU-DESERT,  
Le 06 juillet 2022

Le Maire

M. *M. BOISLEVE*  
Adjoint à l'urbanisme et  
au Cadre de vie



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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'Etat. 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).

