

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 25/05/2022

Par : AGEIS

Demeurant à : 3 rue de la Planchonnais
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE

Représenté par : Madame BUDIN Clémence

Pour : la création de 2 lots à bâtir

Sur un terrain sis à : Impasse des écureuils
44850 SAINT-MARS-DU-DESERT

Référence dossier

N° CU 44179 22 E0101

N°2022-0450

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 : ZW-313 ;
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création de 2 lots 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 le certificat tacite de non-opposition à la déclaration préalable n° 44179 22 E0086 autorisant le lotissement ;

Considérant :

- Que le projet consiste en la création de 2 lots à bâtir 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 et au sein du lotissement susvisés ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

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

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'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.

N° CU 44179 22 E0101

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est soumis aux servitudes suivantes : Néant

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 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 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 :

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

Fait à SAINT-MARS-DU-DESERT,
Le 08 juillet 2022

Le Maire

M. Frédéric BOISSEY

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 |

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).

