

Demande déposée le : 24/05/2022

CU 072 346 22 Z0063

Par :	AIR&GEO
Demeurant à :	74 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 72000 LE MANS
Sur un terrain sis à :	RUE HENRI DUNANT
Cadastré :	346 AS 22, 346 AS 23

Superficie : 2544 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 730 m² - Terrain A

(1) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (Art. L. 410-1 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :
- L'opération consiste à distraire de l'unité foncière d'origine un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 730 m².
La construction sera à usage d'habitation. L'accès se fera par la rue Henri Dunant.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération EST REALISABLE sous conditions (cf. CADRE 11).

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Néant

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la commune.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Néant

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe approuvé le 05/05/2017,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/11/2007, modifié,

Zone : UP - Zone urbaine périphérique

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Desservi
Assainissement : Desservi
Electricité : Desservi
Voirie : Desservi

CADRE 10 : TAXE 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 – Taux : 3,5 %

Taxe d'Aménagement du Département – Taux : 1,8%

Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

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

Néant

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La révision du plan local d'urbanisme est prescrite. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol, de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, pourrait se voir opposer une décision de sursis à statuer en application des articles L 424-1 et L153-31 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'en application de l'article R410.12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est devenu tacite au 24/07/2022 et considérant qu'en cas de non-réponse dans le délai d'instruction, à savoir 2 mois, il convient de se prononcer sur le caractère réalisable ou non de l'opération. La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 24/07/2022.

Considérant l'opération de division des parcelles cadastrées AS 22 et AS 23 pour créer un lot à bâtir de 730 m² situées en zone UP du plan local d'urbanisme,

Le présent certificat d'urbanisme est délivré **POSITIF** sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- *Le pétitionnaire est tenu de respecter les articles du règlement de la zone UP du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Il peut être consulté en mairie.*
- *Les branchements aux réseaux existants sont à la charge du pétitionnaire et seront réalisés avec les services gestionnaires correspondants.*
- *Un réseau public d'eaux usées existe au droit des parcelles, et a la capacité à recevoir les eaux usées du projet. Une demande de création de branchement et de raccordement devra être faite auprès de la CDC Val de Sarthe.*
- *Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité d'une gestion à la parcelle, une demande de raccordement au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, pourra être sollicitée.*
- *Un réseau public d'eau potable existe à proximité des parcelles. Le pétitionnaire devra adresser au service Cycle de l'Eau une demande de branchement et s'acquitter du coût des travaux.*
- *L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement. Pour autant, la distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement au réseau sans contribution financière de la commune.*
- *Une permission de voirie devra être demandée auprès du gestionnaire correspondant pour la création de l'accès. La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation. Toute modification du domaine public (abaissement du trottoir, ...) sera à la charge du pétitionnaire.*
- *Le terrain bénéficiera de la collecte des déchets ménagers en porte à porte existante sur la rue Henri Dunant. Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable.*

La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...). Des permanences du CAUE sont organisées au sein des locaux du service ADS. Merci de contacter le service au 02 43 83 99 92 ou 93 pour prendre rendez-vous.

La construction devra respecter les spécifications techniques pour le pré-équipement en fibre optique. Des notices et documents nécessaires sont disponibles sur le site : www.lafibrearrivechezvous.fr/je-fais-construire

La Commune de La Suze sur Sarthe est classée zone à risques moyens d'incendie de forêt (arrêté préfectoral du 24

juin 2016).

La commune est située en zone de sismicité faible.

La commune est classée en zone 1 à potentiel radon (arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

La commune a institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (délibération du 14/12/2006).

La commune est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement d'argiles. Il est fortement recommandé de réaliser les études géotechniques nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

CADRE 12 : FORMALITES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire pour maison individuelle
- Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation des sols en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonné.

La présente décision et le dossier sont transmis ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La Suze-sur-Sarthe, le 11/08/2022
Le Maire,

Emmanuel D'AILLIERES

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

DECISION

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10 du code de l'Urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'Urbanisme, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

DUREE DE VALIDITE

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. 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. 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).

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. Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, 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 la date du certificat 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.

