

Demande déposée le : 13/04/2022

CU 072 346 22 Z0062

Par :	RNC NOTAIRES
Représenté par :	Maître MALBOIS Yann
Demeurant à :	3 route des Fondus 72700 ALLONNES
Sur un terrain sis à :	L'Epine – route de Voivres
Cadastré :	346 AH 293

Superficie : 1094 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 650 m²

(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) :
- Détachement d'une parcelle de terrain à bâtir d'une surface de 650 m² pour la construction d'un pavillon d'une surface au sol de 150m² R+1.

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

Le présent terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (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

Caractéristique de la zone : La zone **Up** est la zone urbaine périphérique.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable.

Elle comprend un secteur « s » le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Desservi (réponse du 19/07/2022)
Assainissement : Desservi (réponse du 19/07/2022)
Electricité : Desservi (réponse du 18/05/2022)
Voirie : Desservi (réponse du 09/05/2022)

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 13/06/2022 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 13/06/2022.

Le présent certificat d'urbanisme est délivré **POSITIF**.

Le pétitionnaire est tenu de respecter les articles du règlement de la **zone UP** du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, et notamment l'article **UP 10**, disposant que la **hauteur des constructions à usage d'habitation** isolées ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée, soit **6.50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel**, et qu'un comble aménageable est autorisé.

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 :

- L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé. Le projet sera raccordé avec un simple branchement conforme à la norme NFC14-100.
- La parcelle divisée sera alimentée en eau potable à partir du réseau existant.
- Le rejet des eaux usées devra s'effectuer dans le réseau communal existant au droit de la parcelle.
- Les eaux pluviales seront traitées prioritairement à la parcelle, seul le surplus ou la surverse se raccordera au réseau.
- Le projet de division parcellaire prendra accès sur la RD 296 en agglomération, celui-ci emporte changement de destination de la parcelle et modifiera donc les conditions de circulation sur la voie départementale précitée. Au regard des distances de visibilité existantes au débouché sur la RD 296 et en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que l'accès projeté maintiendra les conditions de sécurité suffisantes pour les usagers de la RD 296, comme pour les riverains.

Une permission de voirie devra être demandée auprès de l'Agence Technique Départementale pour la création de l'accès. La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

- La collecte des ordures ménagères sera réalisée en porte à porte.

Les clôtures en limite séparative avec le domaine public sont soumises à déclaration préalable.

Le présent terrain se situe dans un secteur soumis à des nuisances sonores.

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
- 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.

Mis en ligne le 12 septembre 2022

La Suze-sur-Sarthe, le 05/09/2022

L'adjoint au Maire,



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.