

Demande déposée le : 06/07/2022

CU 072 346 22 Z0116

Par :	Monsieur TIBERGE Claude
Demeurant à :	2 route des Hautes Belles 72210 LA SUZE SUR SARTHE
Sur un terrain sis à :	2 route des Hautes Belles
Cadastré :	346 A 240, 346 A 284

Superficie : 1181 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1181 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) :
Construction d'un pavillon.

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 n'est pas soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.).

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 : **N** Sous-zone : **Nc**

Caractéristique de la zone : La zone **N** est une zone naturelle qui comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. La zone N comprend un secteur « c » qui est une zone naturelle constructible. Dans le secteur **Nc**, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dissociées dans la limite de deux constructions à usage d'habitation par unité foncière par période de dix ans.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Desservi
Assainissement : Non-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 d'un 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 06/09/2022 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 06/09/2022.

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 **N** et sous-zone **Nc** 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.

- L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NFC14-100.
- L'opération sera alimentée en eau potable à partir du réseau existant. Le pétitionnaire devra adresser au service Cycle de l'eau de la Communauté de communes du Val de Sarthe une demande de création de branchement et s'acquitter du coût des travaux.
- Les parcelles A 240 et A 284 sont situées en zonage d'assainissement non collectif. Selon l'article N4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite. La réalisation du système d'assainissement non collectif sera à la charge du pétitionnaire. La conformité du projet d'installation devra être validée auprès du technicien SPANC.
- Les parcelles A 240 et A 284 ne sont pas desservies par le réseau public d'Eaux Pluviales. Conformément aux prescriptions du chapitre 4 du Règlement d'assainissement collectif, une gestion à la parcelle des eaux pluviales est demandée prioritairement.

La sortie sera autorisée sur le Domaine public sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Une permission de voirie devra être demandée pour la création de l'accès auprès de la Communauté de Communes du Val de Sarthe, précisant son implantation exacte. La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

- L'accès sera conçu en prenant en compte les contraintes et spécificités existantes (poteaux, visibilité,...) et selon les prescriptions spécifiées à l'article 17 du règlement de la CCVDS Voirie.
- Si l'accès est fermé par un portail, celui-ci devra être positionné en dehors du domaine public, avec un recul suffisant, de 5 mètres minimum, par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement d'un véhicule.

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.

Le présent terrain n'est pas situé dans un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles.

Le terrain n'est pas situé dans une zone infestée par les termites.

Le terrain n'est pas situé dans une zone concernée par le saturnisme.

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

- Dans le cas où les parcelles sont issues d'une plus grande unité foncière, Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.
- Demande de permis de construire pour maison individuelle.

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.

mise en ligne le 26 septembre 2022

La Suze-sur-Sarthe, le 22/09/2022
L'adjoint au Maire,

Pascal BRETON



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.