

Demande déposée le : 05/04/2023

CU 072 253 23 Z0011

Par :	Monsieur LEDUC Christian
Demeurant à :	3, lieudit La Salle 72210 ROEZE-SUR-SARTHE
Sur un terrain sis à :	3, lieudit La Salle
Cadastré :	253 A 111

Affiché le 19/07/2023

Superficie : 2890 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 2890 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) :

- L'opération consiste en le changement de destination et la rénovation d'un bâtiment ancien en pierre.

Ce bâtiment est à l'origine à destination agricole mais aujourd'hui inexploité. Situé dans un site agricole en exploitation, ce bâtiment, après rénovation, a pour destination l'accueil touristique (accueil à la ferme) dans le but de mettre en valeur le site et la bâtiment.

Le bâtiment concerné est situé à proximité d'un bâtiment d'habitation principale et entouré par un site agricole en exploitation (cf CU 3 plan de terrain). L'accès se fait par une voie privée donnant sur la route départementale D 23.

Le seul bâtiment concerné par l'opération a pour but d'être destiné à l'accueil touristique.

Bâtiment repéré au PLU au titre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

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

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Non soumis au droit de préemption.

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 30/01/2019,

Zone : A : Zone comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique

Caractéristique de la zone : La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

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 : 4,5 %
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

Considérant qu'en application de l'article R410.12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est devenu tacite au 05/06/2023 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 05/06/2023.

Considérant que l'opération porte sur le changement de destination d'un bâtiment agricole non exploité en une activité d'accueil touristique et de loisirs compris dans un site d'exploitation agricole en activité et situé en zone A du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune,

Considérant que tous les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole pour encourager leur maintien, et éviter toute installation de tiers à proximité des activités agricoles. Seules les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles y seront admises,

Considérant qu'en application de l'article 2 du règlement de la zone A, des possibilités de diversification sont offertes aux exploitants agricoles, à condition que cette démarche s'inscrive dans le prolongement d'une activité agricole principale au sens de l'article L311-1 du code rural : vente directe, hébergement touristique, et en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire...,

Considérant que seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité et présentant une emprise au sol supérieure à 100m² sont autorisés,

Considérant que le bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et qu'il est réalisé en pierre et toiture tuiles traditionnelles,

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

- Le porteur du projet apportera des éléments justifiant son activité agricole à titre professionnel et motivera sa demande de permis de construire par rapport au dimensionnement, à la nature de l'exploitation et à la nécessité pour l'activité agricole des installations ou bâtiments projetés.

- Le changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- La réhabilitation du bâtiment devra respecter ses modénatures, l'intégrité architecturale et le matériau du bâtiment ancien.

- Le pétitionnaire est tenu de respecter les articles du règlement de la **zone A** du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Il peut être consulté en mairie.

- *Eaux usées : Aucun rejet ne sera accepté au fossé départemental, même après traitement.*

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.

- *Electricité : L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA*

en triphasé.

- Eau potable : Le présent terrain sera alimenté en eau potable à partir du réseau existant dans l'emprise de la Route Départementale n° 23.

- Eaux pluviales : Le fossé départemental pouvant être l'exutoire des eaux pluviales, il sera nécessaire de prévoir une solution compensatoire afin de les réguler. Le débit de fuite autorisé ne pourra être supérieur au débit de fuite actuel avant urbanisation, et devra respecter le seuil de 3l/s/ha.

Accès : Au regard de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet dont l'accès existant bénéficie de distances de visibilité suffisantes maintiendra des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers de la RD 23 comme pour les riverains.

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 est classée à risques faibles d'incendie de forêt (arrêté préfectoral du 24/06/2016).

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 30/01/2019).

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

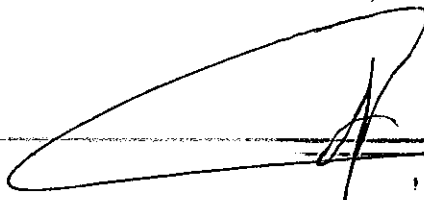
- Demande de permis de construire
- Demande d'étude de conception d'une installation d'assainissement non collectif

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 €.

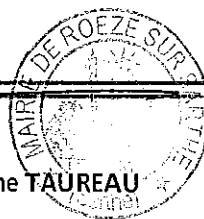
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonné.

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.

Roëzé-sur-Sarthe, le 13 juillet 2023



Le Maire, Mme Catherine TAUREAU



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.