

COMMUNE DE
Roëzé-sur-Sarthe

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DELIVRE PAR LE MAIRE

Demande déposée le : 13/11/2023

CU 072 253 23 Z0078

Par : Madame RENOUE Lindsey

Demeurant à : 22 Rue François Monnier
72000 LE MANS

Sur un terrain sis à : Lieu-dit « La Châtaigneraie
Cadastré : 253 E 232

Affiché le : 18/01/2023

Superficie : 1330 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1330 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) :
- Parcelle E 232. Construction d'un chalet en bois

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

L'opération N'EST PAS REALISABLE (cf. CADRE 11)

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Néant

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

PPRI : zone soumise à des risques d'inondation et concerné par les dispositions du PPRNI Sarthe Aval
Elément de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Haies
EL3 : Servitude de halage et de marche pied.

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 : NL : Secteur naturel de loisirs et de tourisme, où des installations légères peuvent être autorisées

« Les habitations légères de loisirs dans le cadre d'une autorisation d'aménager définie aux articles R.433-1 et suivants du code de l'urbanisme, chaque unité ne pouvant dépasser une emprise au sol de 45m² ».

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 13/01/2024 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 13/01/2024.

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

Considérant l'article N 1 du règlement du PLU qui dispose que : « Sont interdites : Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;»

Considérant que la construction d'un chalet en bois ne fait pas partie des constructions autorisées à l'article N 2 du règlement du plan local d'urbanisme.

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.

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 18 janvier 2024

Le Maire, Madame Catherine TAUREAU

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Le ou les demandeurs peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.
A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 d'un certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effet 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 opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.