



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 29/08/2024	N° CU0283712400014
Par : SASU IN VESTISS FRANCE représenté par Mme DUJARDIN MARGOT Demeurant à : 268 Chemin De Crépy 60700 Pontpoint Sur un terrain sis : 10 Rue des Montagnettes Parcelle(s) : 0C 0234 Surface du terrain: 1818 m ² Pour : Division foncière : LOT A: Maison d'habitation conservée en l'état sur un terrain d'environ 528m² LOT B: Construction d'une maison d'habitation de 110m² environ sur un terrain de 535m² env. LOT C: Construction d'une maison d'habitation de 110m² environ sur un terrain de 761m² env. LOT B ET C : Une étude de faisabilité concernant l'assainissement de chacun des lots est joint à la présente demande. (Voir annexe)	Zone PLU : Ub

Le Maire de SAUSSAY,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 28 juin 2012, modifié le 13 août 2014 et le 20 septembre 2022 ;

Vu l'avis Favorable du service Enedis 28 en date du 03/10/2024;

Vu l'avis du service Assainissement en date du 23/09/2024;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service SMICA - EAU POTABLE en date du 03/10/2024 ;

CERTIFIE

Article 1

Réponse à la demande :

Le terrain objet de la demande **est réalisable** pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions des articles suivants.

Article 2

Dispositions d'urbanisme applicables :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme :

Zone : Ub

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L111-6, L111-11, R111-2, R111-4, R111-15.

Tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme devra être fait électroniquement sur la plateforme de dépôt <https://www.e-permis.fr>.

Article 3

Servitude d'utilité publique :

Protection du Patrimoine culturel :

- Le bien se situe dans le périmètre d'un site inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La carte est consultable sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>.

Protection du Patrimoine naturel :

- La parcelle est frappée par la servitude relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PM1).

Sismicité :

- La commune est concernée par le risque sismique. Elle est classée en zone 1 (très faible).

Aléa des risques liés au retrait et gonflement des sols argileux :

Le degré de l'aléa est consultable en ligne sur le site : www.georisques.gouv.fr.

Circulation aérienne :

- La parcelle est frappée par la servitude aéronautique et de dégagement (T5).

Article 4

Droit de Prémption :

Le bien est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain (D.P.U.). Le titulaire du droit de préemption est la Commune

Article 5

Équipements publics :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Non	SMICA	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS 28	
Assainissement	Non		SPANC	
Voirie	Oui	Oui	COMMUNE	

Article 6

Taxes et Participations :

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3,00 %
TA Départementale	Taux = 2,40 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Article 7

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 1 à 4 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent 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 cette date 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.

Article 8

Accords Nécessaires :

Architecte des Bâtiments de France

Article 9

Formalités administratives préalables à l'opération :

Tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme devra être fait électroniquement sur <https://www.e-permis.fr/login.php>

Demande de permission de voirie

Demande de permis d'aménager si création d'espaces communs

Déclaration préalable

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou annexes.

Fait à SAUSSAY, le 17/10/2024,

Le Maire,



Patrick GOURDES

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix huit mois à compter de la délivrance du présent 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 présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE(Art L431-1 et suivants et R431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 2000 m²). Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L431-3 al 2).