

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Mairie de Saussay
28 Rue du Centre
28260 Saussay

CERTIFICAT D'URBANISME D' OPERATIONNEL
OPÉRATION NON RÉALISABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 26/04/2024	N° CU0283712400008
Par : SASU IN VESTISS FRANCE SASU IN VESTISS FRANCE représenté par Mme DUJARDIN MARGOT Demeurant à : 268 CHEMIN DE CREPY 60700 Pontpoint Sur un terrain sis : 10 Rue des Montagnettes Parcelle(s) : OC 0234 Surface du terrain: 1818 m ² Pour : Division foncière d'une maison d'habitation conservée en l'état et de deux terrains à bâtir pour la construction de deux maisons d'habitations individuelles : LOT A : maison d'habitation conservée en l'état sur un terrain de 528 m² 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 sur un terrain de 761m² env.	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 la consultation au service SMICA - EAU POTABLE en date du 26/04/2024;

Vu l'avis **Défavorable** du service Assainissement en date du 16/05/2024;

Vu l'avis du service Enedis 28 en date du 02/05/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la division foncière de la propriété en vue de la réhabilitation de la grange sur le lot B détaché, en habitation ;

Considérant que pour cela, le Lot B doit être desservi par tous les réseaux ;

Considérant que le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglo du Pays de Dreux a été consulté pour avis technique ;

Considérant que le SPANC a émis un avis défavorable en raison que la superficie du terrain détaché est trop réduite pour envisager la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif ;

Considérant qu'il convient de se prononcer en défaveur de la faisabilité présentée ;

CERTIFIE

Article 1

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 2 à 5 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 2 : Réponse à la demande de certificat d'urbanisme

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, **l'opération n'est pas réalisable.**

Article 3 : 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 4 : 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 5 : Droit de Prémption

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

Fait à SAUSSAY, le 24/06/2024

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).

