



CU 044 159 25 00013

Arrêté n°2025-030

Vu la demande déposée le 04/02/2025 par Madame GADAIS FABIENNE et enregistrée sous le n° CU 044 159 25 00013, en vue d'obtenir un **certificat d'urbanisme opérationnel** indiquant, en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations applicables, l'état des équipements existants ou prévus et précisant si une opération est réalisable, sur un terrain situé sur le territoire de la commune de SAINT-FIACRE-SUR-MAINE.

TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Parcelle(s) cadastrée(s) : **159 B 1409**, pour une superficie de 161 m²,
et située(s) : **Rue de la Loitière à SAINT-FIACRE-SUR-MAINE.**

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Considérant l'opération objet de la demande de certificat d'urbanisme :

- **Construction d'un garage sur la parcelle B1409 pour l'habitation située sur la parcelle B914**
-

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération objet de la demande de certificat d'urbanisme est **REALISABLE**.

ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

VOIRIE	Le terrain est desservi par une desserte publique
EAU POTABLE	Le terrain est desservi par une desserte publique
ASSAINISSEMENT	Le terrain est desservi par une desserte publique
ELECTRICITE	Le terrain est desservi par une desserte publique

Informations complémentaires :

Les éventuelles prescriptions émises par les concessionnaires de réseaux et gestionnaires de voiries devront être respectées *(en cas de prescriptions, celles-ci sont formulées dans les avis joints au présent certificat d'urbanisme)*.

AVIS DES SERVICES

La réalisation de l'opération pourra être subordonnée à l'avis ou l'accord des services ou autorités suivants :

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation de l'opération, les formalités d'urbanisme suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de déclaration préalable de travaux
- Demande de permis de construire

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Document d'urbanisme

Le territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/11/2013, modifié le 16/10/2023 .

Le terrain est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conforme à la réglementation de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (*le règlement est consultable sur le site internet : <https://geo.clissonsevremaire.fr/plu>*).

- Autres dispositions

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-25, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme sont applicables.

SERVITUDES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Sans objet

DROIT DE PREEMPTION APPLICABLE AU TERRAIN

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune.

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les contributions suivantes pourront être exigées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

- Taxe d'aménagement, part communale : 5 %
- Taxe d'aménagement, part départementale : 2.50 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %

PARTICIPATIONS D'URBANISME

- Participation pour équipements publics exceptionnels (*en application de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme*).
- Participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (*en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme*).
- Participation du constructeur en zone d'aménagement concertée (*en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme*).

PRESCRIPTIONS, INFORMATIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles (articles L. 112-20 et suivants de code de la construction et de l'habitation).

Le(s) terrain(s) concerné(s) par le présent certificat d'urbanisme est domicilié à l'adresse suivante : **LE BOURG**.

Le terrain n'est pas frappé d'**alignement**.

Le terrain est situé en **zone de sismicité 3** - aléa modéré (*décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français*).

La commune est située dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par un ou des foyers de termites en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation (arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018). Le conseil municipal n'a pas délibéré pour délimiter des secteurs dans lesquels une injonction de procéder dans les six mois à la recherche de termites peut être prise en application de l'article L.133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par arrêté en date du 31 juillet 2019, la Préfecture de Loire-Atlantique a prescrit la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise.

Saint Fiacre sur Maine,
Le 26 mars 2025
Pour le Maire, l'Adjoint Délégué

Nicolas DEROCHE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues par l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : le titulaire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivants la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Si l'autorité compétente estime que le certificat est entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme. Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Les 'prescriptions, informations et observations applicables au terrain' renseignées à la fin du certificat d'urbanisme sont indiquées à titre informatif et ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Cette durée peut être prorogée par périodes d'une année si les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas changé. La demande de prorogation formulée sur papier libre accompagné du certificat à proroger, doit être adressée au maire au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.