

date de dépôt : 15/05/2026

demandeur : Gérard VICET
adresse du terrain : 19 rue de la Garlais
44590 Derval

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Opération réalisable**

Le Maire de Derval,

Vu la demande présentée le 15/05/2026 par Gérard VICET demeurant 22 route du Thu, 44590 Derval en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L. 410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré **AB0851, AB0898, AB0900**

- situé 19 rue de la Garlais 44590 Derval

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'habitats partagés : 3 maisons ou appartements dans un ou plusieurs bâtiments - 1 ou 2 locaux en commun
la construction projetée concerne du logement privé
le terrain comprend actuellement un hangar qu'il faudra probablement enlever

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

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03/06/2022, modifié le 28/03/2025,,

ARRETE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : DISPOSITIONS D'URBANSIME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Le terrain est situé en zones Ua et Ub.

Les articles L.111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles L.111-3 à 5 et L.111-22) ainsi que les articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles R.111-3, R.111-5 à 19 et R.111-28 à 30) s'appliquent également au terrain susmentionné.

**Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE
APPLICABLES AU TERRAIN**

▪ Nature des Servitudes d'Utilité Publiques applicables au terrain:
- NEANT

Nature des autres limites au droit de propriété applicables au terrain:
Le terrain est situé en zone de sismicité 2.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION APPLICABLE AU TERRAIN

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 : ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existant ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Commentaires
Eau potable	oui	
Électricité	raccordable	Le projet peut nécessiter des travaux sur le réseau électrique existant afin de permettre son raccordement électrique. Dans tous les cas, Enedis ou TE44 raccordera électriquement tout projet qui fait l'objet d'un arrêté d'autorisation d'urbanisme*. Suite à la modification de l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 (dite loi APER), conformément à l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023, et à la délibération n° 2023-300 du 22 septembre 2023, la contribution financière portant sur la réalisation des extensions électriques situées hors du terrain d'assiette de l'opération de raccordement électrique est désormais à la charge du pétitionnaire qu'il soit privé ou public, et non plus à la charge de la CCU (Collectivité en Charge de l'Urbanisme). Le pétitionnaire est invité à suivre les étapes décrites sur la fiche « Comment se raccorder au réseau électrique ? » ** Il obtiendra ainsi les informations nécessaires pour évaluer la nature de son raccordement électrique, les coûts et les délais associés.
Assainissement	oui	
Voirie	oui	

* Lorsque la parcelle concernée n'a pas d'accès direct à la voirie publique, le raccordement électrique sera possible sous réserve de l'instauration d'une servitude de réseau sur le chemin d'accès principal à la parcelle.

** Accès fiche : https://www.te44.fr/app/uploads/2025/03/20250321_FICHE_Raccordement_Reseau_Electricite.pdf

Article 6 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les **taxes** suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Le cas échéant :

Taxe d'aménagement Communale Taux = 1,50 ou 3 %

Taxe d'aménagement Départementale Taux = 2,5 %

Taxe d'Archéologie Préventive Taux = 0,40 %

Les **participations** ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article 7 : FORMALITES ADMINISTRATIVES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- une demande de permis de construire
- une demande de permis de démolir

Fait à DERVAL, le
Pour le Maire
l'Adjoint Délégué

25 JUIN 2026

Michel HORHANT



Date d'envoi au Préfet :	25 JUIN 2026
Cadre réservé à l'administration	
Date d'envoi au demandeur :	25 JUIN 2026
Date de réception par le demandeur :	25 JUIN 2026

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

INFORMATIONS

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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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).

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme 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 d'urbanisme et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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 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.

N.B. - le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'île Gloriette, BP 24111, 44041 Nantes cedex 01.

