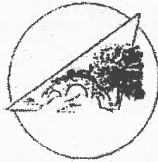


**Mairie de Saussay****28260**

Tél. 02 37 41 91 82

communedesaussay@orange.fr

**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 27/11/2023	<b>N° Cub0283712300026</b>
Par : <b>M. FERREIRA Sébastien (chez FONCIER-EXPERTS)</b> Demeurant à : 125 Petite Rue Saint -Matthieu 78550 HOUDAN Sur un terrain sis : Rue des Sablons Parcelle(s) : C 184 ; C 185 Surface du terrain: 787 m <sup>2</sup> Pour : construction d'une habitation après division de l'unité foncière	<b>Zone PLU : Ub</b>

Le Maire de SAUSSAY,

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 en date du 28 juin 2012, modifié le 13 août 2014 et le 20 septembre 2022

Vu l'avis Défavorable du service Assainissement en date du 08/12/2023;

Vu l'avis du service Enedis 28 en date du 11/12/2023;

Vu l'avis du service SMICA en date du 15/12/2023

**Considérant que** la demande de faisabilité consiste en la construction d'une habitation après division d'une parcelle de 787 m<sup>2</sup> en deux lots, l'un à conserver en l'état, le second à bâtir, d'une superficie respective de 395 et 392 m<sup>2</sup> ;

**Considérant que** pour l'étude de faisabilité du projet, le service Assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux a été consulté et a rendu un avis défavorable en date du 08/12/2023 en raison de la trop petite superficie du terrain détaché à bâtir, pour y prévoir la construction d'une habitation ainsi qu'une filière d'assainissement non collectif ;

**Considérant que** sans possibilité de réaliser une filière d'assainissement au droit du terrain, celui-ci ne peut être constructible ;

**Considérant que** la demande de faisabilité (construction d'une habitation après détachement d'un lot) n'est réalisable ;

**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 Monument Historique.

**Protection du Patrimoine culturel:** Le bien se situe dans le périmètre dans d'un site inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

**Protection du Patrimoine culturel:** Le bien se situe dans le périmètre dans d'un Site Patrimonial Remarquable

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 Forêts dites de Protection (A7).

**Protection du Patrimoine naturel:** La parcelle est frappée par la servitude relative aux réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles (AC3).

**Environnement:** Le terrain se situe dans une périmètre de protection des eaux potables et minérales (AS1).

**Risques:** Le terrain se situe dans une zone relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération (EL11).

**Risques:** Le terrain se situe dans le périmètre de la servitude relative à l'établissement et ) l'exploitation des canalisations de transport de Gaz.

**Energie:** La parcelle est frappée par la servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (I4)

**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](http://www.georisques.gouv.fr).

**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: Équipements publics**

Les avis des concessionnaires interrogés dans le cadre de l'instruction de la présente demande sont joints au certificat.

**Article 7 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 19/01/2024 ,



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).

