



**Commune de
LE HAM**

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Délivré au nom de la commune de Le Ham

DOSSIER N° CU a 053 112 23 M 4011

Date de dépôt	4 avril 2023
Demandeur	Maître GEOFFROY Fabrice 52, Avenue Célestin Sieur 16700 RUFFEC
Terrain	H 327 + H 369 + H 842 + H 844 1 rue Principale 53250 LE HAM

Le Maire de Le Ham,

Vu la demande susvisée en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L410-1 a) 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* » ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants, R*423-52 et L153-11 ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme (article L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) suite à la caducité du Plan Local d'Occupation Des Sols de LE HAM en date du 01/01/2021, **Les parcelles se situent en Zone Urbanisée ; risque sismique faible ; radon.**

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

A noter : Passage d'une ligne HTA enterrée sur voie communale devant la parcelle.

A notre connaissance, le bien sis 1 rue principale ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril grève ou en phase de grever.

CERTIFIE

Gel des dispositions d'urbanisme durant 18 mois
Toute demande déposée dans un délai de 18 mois à compter de la date de validité de ce certificat, se verra appliquer 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 et 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
Le terrain est concerné par les périmètres suivants
- Règlement Nationale d'Urbanisme (RNU) ; - <i>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs est en cours d'élaboration ;</i>

Les taxes suivantes pourront être exigées en cas d'acceptation d'un projet sur le terrain

Taxe d'Aménagement Communale (TA)	Taux = 1,00 %
Taxe d'Aménagement Départementale (TA)	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)	Taux = 0,40 %

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Potentiel sursis à statuer

Une demande d'urbanisme ultérieure sur ce terrain est susceptible de faire l'objet d'un Sursis à Statuer (article L153-11 du code de l'urbanisme) **en raison de l'élaboration actuelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, si le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux l'exécution du futur plan**

Fait à Le Ham, le 18/04/2023
Pour le Maire,
L'Adjoint,

Sébastien RAGOT



INFORMATIONS SUR VOTRE CERTIFICAT

COMMENT CONTESTER CE CERTIFICAT

1) Le recours gracieux

Dans les **deux mois** de la réception de ce certificat, vous pouvez demander au maire de retirer sa réponse.

Pour cela, vous rédigez une lettre avec accusé de réception, dans laquelle vous exposez et démontrez que le service instructeur a fondé sa réponse sur des motivations irrégulières.

Si le maire est convaincu par vos arguments, l'autorité administrative peut admettre son erreur en modifiant sa réponse.

Le maire a deux mois pour répondre. Le silence gardé durant deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Le recours gracieux a pour effet de proroger le délai du recours contentieux.

2) Le recours contentieux

Vous pouvez contester la légalité de ce certificat au tribunal administratif de Nantes dans les **deux mois** de sa réception.

Si vous avez formulé au préalable un recours gracieux, vous pouvez contester la légalité du certificat ; soit dans les deux mois de la réception de la décision expresse de rejet de votre recours gracieux, soit à l'échéance d'un délai de deux mois à partir de la réception par l'autorité administrative de votre recours gracieux.

Le juge administratif de première instance rendra alors un jugement sur la légalité de l'acte. Si son jugement vous est défavorable, il sera possible de contester cette décision juridique en interjetant appel devant le juge administratif de seconde instance à la cour administrative d'appel de Nantes.

Si l'arrêt de la cour administrative d'appel vous est là encore défavorable, vous pourrez vous pourvoir en cassation devant le juge administratif suprême du Conseil d'Etat à Paris.

DUREE DE VALIDITE

1) Validité initiale de 18 mois

Bien que l'opération projetée soit non réalisable, votre certificat d'urbanisme est valable durant **18 mois**. Ce délai de 18 mois court à compter de la date de première présentation de ce certificat.

Toute autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis de Démolir) déposée dans ces 18 mois se verra appliquer le droit applicable à la date d'accord exprès ou tacite de votre certificat d'urbanisme.

Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations sont donc figés dans le temps.

Seules les dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique peuvent être remises en causes (article L410-1 b) du code de l'urbanisme).

2) Possibilité de demander la prorogation pour un an plusieurs fois

La validité du certificat d'urbanisme peut être prolongée, pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Il est possible de demander la prorogation à plusieurs reprises.

Il suffit d'adresser une lettre formulant cette demande à votre mairie. En veillant à ce qu'elle parvienne avant les deux derniers mois de validité.

L'autorité compétente fera cependant obstacle à la prorogation si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain ont évolué (article R*410-17).

PORTEE DES DROITS

1) Toute personne peut se prévaloir des droits garantis sur le terrain par votre certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est attaché au terrain et non au demandeur. Cela signifie que n'importe qui peut bénéficier des droits figés dans le temps par votre demande.

Ce principe est désigné en langage juridique par la formule « *le certificat d'urbanisme est générateur de droits réels* ».

