

## CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE  
SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

Dossier n° CU 49299 22 C4036

Déposé le 27/08/2022

Tél. 02 41 56 23 23  
mairie@saintlegersouscholet.fr

### DEMANDEUR

Demandeur : **Monsieur NOUET Aurélien**  
demeurant à : **9 bis rue de la Cheminée**  
**49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET**

### LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse terrain : **3 rue du Bas Saint Léger - 49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET**  
Parcelle(s) : **AI0249**

### OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 27/08/2022

Demande précisant l'opération projetée, 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 la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanismes applicables à un terrain

Nature de l'opération : **division de terrain en vue de construire**

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé (zone UB),

**Considérant que** l'absence de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande de certificat d'urbanisme opérationnel a fait naître un certificat d'urbanisme tacite de simple information au 21/06/2022 (article R410-12 du code de l'urbanisme)

**Considérant qu'il** convient toutefois d'apporter une réponse à la demande certificat d'urbanisme opérationnel

# CERTIFIE

## RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 27/10/2022, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées ci-après

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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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

**Le terrain, objet de la demande, peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des articles relatifs à la zone UB et des prescriptions mentionnées ci-après :**

## DISPOSITIONS D'URBANISME

PLU	Approuvé le :	Révisé le :	Modifié le :	Mise en compatibilité le :
Zone UB	04/05/2012	19/06/2017	22/03/2013 06/09/2013 02/09/2016	

Ces dispositions figurent dans le règlement de zone consultable en Mairie

Les articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-20, R 111-21, R 111-22, R 111-23, R 111-24, R 111-25, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

## NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

L'immeuble n'est pas grevé par une servitude d'alignement

## AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Néant.

## DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain Simple par délibération du conseil communautaire du 10/01/2017, et modifiés par délibérations des 20/11/2017 et 18/06/2018, au bénéfice de la Commune de Saint-Léger-Sous-Cholet.

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. **SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.**

## ACCORDS NÉCESSAIRES

Néant.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Électricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

#### RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLE L.331-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les taxes ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe d'Aménagement :**
  - Part communale : taux : 2,5 %
  - Part départementale taux : 2,5 %
- **Redevance d'Archéologie Préventive taux : 0,40 %**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable ;
- par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

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

#### OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

##### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Néant.

##### SURSIS A STATUER

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le terrain pourra se voir opposer un sursis à statuer si l'aménagement ou la construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont l'élaboration est prescrite par délibération du Conseil de Communauté du 18/09/2017 (articles L.424-1 et L.153-11 du code de l'urbanisme).

##### NUISANCES SONORES

Le terrain est situé dans le secteur de nuisance sonore d'une infrastructure classée en catégorie 3 (RD 752). Le demandeur devra donc respecter les prescriptions acoustiques correspondantes.

##### RISQUE SISMIQUE

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone 3 de sismicité (aléa modéré) et en conséquence votre projet de construction doit respecter la réglementation sismique.

##### RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone d'aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles.

##### EXPOSITION AU RADON

Potentiel radon de votre commune : fort.

##### EMPRISE AU SOL

Les surfaces imperméabilisées (constructions + espaces imperméables extérieures), ne devront pas excéder :

- parcelles < à 400 m<sup>2</sup>, 70 % de la superficie de la parcelle,
- parcelles de 400 à 700 m<sup>2</sup>, 60 % de la superficie de la parcelle,
- parcelles > à 700 m<sup>2</sup>, 50 % de la superficie de la parcelle.

### **ASSAINISSEMENT**

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Réseau EU et EP : rue du Bas St Léger.

Le pétitionnaire devra prendre toutes les mesures nécessaires afin de s'assurer de la faisabilité technique du raccordement au réseau public de son projet.

### **ARGILE**

Le terrain est soumis au phénomène dit de "retrait-gonflement des argiles" (zone d'aléa faible).

### **FORMALITÉS ADMINISTRATIVES**

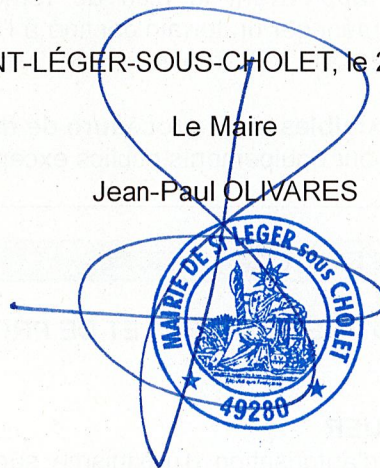
La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut-être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de déclaration préalable

Fait à SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 21 octobre 2022

Le Maire

Jean-Paul OLIVARES



Transmis en Sous-Préfecture le : 24 octobre 2022

Affiché en mairie le : 24 octobre 2022

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du code de l'urbanisme.

### **RENSEIGNEMENTS**

Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la Mairie de SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

☎ 02 41 56 23 23

## DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le 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.

**ATTENTION** : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...).

## PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- ✓ soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ;
- ✓ soit déposée contre décharge à la mairie.

## RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (ARTICLES R. 431-2 DU CODE DE L'URBANISME)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole, dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, le plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol).

## DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article L. 442-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (article L. 442-4 du code de l'urbanisme).

## DELAIS 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, Commissaire de la République.

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).

Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur " [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)"