

**COMMUNE DE
SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET**

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° CU 49299 22 C4046

Déposé le 12/10/2022

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

DEMANDEUR	
Demandeur :	Monsieur BOISDRON Thierry
demeurant à :	4, La Coudraie 49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse terrain :	2 rue du Martinet - 49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET
Parcelle(s) :	AI0070

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 12/10/2022
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 : extension d'un garage

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),

CERTIFIE

RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
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, R111-2, 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

A4 - Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eaux (Cours d'eau non domanial, servitude de libre passage (ruisseau du Chiron))

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

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Sans objet

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Préemption 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

Sans objet

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)

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

RADON

Le terrain est situé sur le territoire d'une commune à potentiel radon de catégorie 3

ASSAINISSEMENT

Tout projet dont le niveau le plus bas collecté est inférieur au niveau de la voirie publique sur laquelle il se raccorde doit se munir d'un système anti-refoulement (article 43 du règlement d'assainissement de la communauté d'Agglomération du Choletais).

Obstruer les réseaux non-réutilisés.

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne conformité de l'ensemble des réseaux internes existants avant travaux.

Réseau EU et EP rue du Martinet.

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

EMPRISE AU SOL

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

- parcelles > à 700m², 50% de la superficie de la parcelle.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

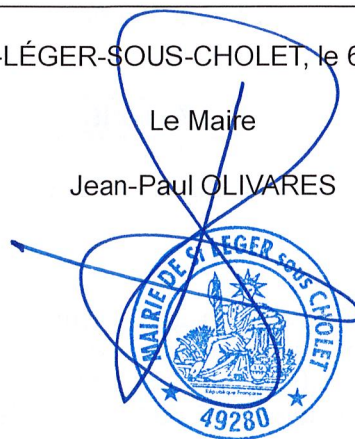
La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut-être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de permis de construire maison individuelle
- Demande de déclaration préalable

Fait à SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 6 décembre 2022

Le Maire

Jean-Paul OLIVARES



Transmis en Sous-Préfecture le : 7/12/2022

Affiché le : 7/12/2022

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 m².

(Pour les constructions à usage agricole, le plafond est porté à 800 m² 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 m² 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"