



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 31/07/2025 et complétée le 09/09/2025	N° PA 49299 25 C0001
Par : MSI CONCEPTION Demeurant : rue d'Algérie 49300 CHOLET Représentant : ERISOGLU Muammer Pour : Création d'un lotissement à usage d'habitations avec voirie, réseaux et branchements. La voirie restera privée. Sur un terrain sis : Impasse du Domaine 49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET	

Le Maire de SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
 Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.441-1 à L.442-14 et R.441-1 à R.442-24,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé (zone UA),
 Vu les pièces complémentaires reçues le 09/09/2025

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement d'habitations de 6 lots, sur un terrain d'une superficie de 2367 m² situé Impasse du Domaine 49280 SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

ARRÊTE

ARTICLE 1 - Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet annexé au présent arrêté, sous réserve du respect des prescriptions contenues dans les articles ci-après.

ARTICLE 2 - Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 6
 La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de ce lotissement est de 1200 m².

La répartition de la surface de plancher entre les différents lots sera effectuées par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher maximale autorisée sur le lot. Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire

ARTICLE 3 - Les prescriptions émises par « les services concernés » doivent être respectées

ARTICLE 4 - La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 du code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ARTICLE 5 - La mutation ou la location des terrains ainsi que la délivrance des permis de construire ne pourront être effectuées qu'après l'exécution des travaux et prescriptions prévus par le présent arrêté, conformément aux articles R 442-13 et R 442-18 du code de l'urbanisme.

Les ventes et les locations des lots pourront être réalisées après la réalisation des travaux primaires et avant la réalisation des travaux de finition si le pétitionnaire en a fait la demande et si :

- l'arrêté autorisant de différer les travaux de finition a été signé ;
- le lotisseur s'est engagé à achever les travaux de finition dans les délais fixés par l'arrêté de différer ;
- le lotisseur a produit une garantie d'achèvement, soit sous forme de consignation des fonds en compte bloqué, soit sous forme d'une garantie financière.

Les permis de construire pourront être délivrés :

- soit à compter de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux fournie par le lotisseur déclarant l'achèvement de la totalité des travaux des équipements communs ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots après différé des travaux de finition, à condition que le lotisseur produise un certificat attestant sous sa responsabilité que les équipements desservant les lots sont achevés.

ARTICLE 6 - En plus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à cette autorisation. Ces règles d'urbanisme complémentaires cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date de notification de l'autorisation d'aménager.

ARTICLE 7 - La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du droit de l'urbanisme. Il est donc conseillé au pétitionnaire d'attendre une décision positive au titre des autres réglementations, celles concernant notamment la loi sur l'eau et les zones humides avant de débiter les travaux.

ARTICLE 8 - La présente autorisation ne vaut qu'au titre du droit de l'urbanisme. Je vous rappelle que la voirie doit être réalisée conformément aux dispositions du décret 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007, relatifs à l'accessibilité de la voirie pour les personnes handicapées.

SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 13 novembre 2025

Le Maire
Jean-Paul OLIVARES

Avis de dépôt affiché le : 31/07/2025

Certifié exécutoire compte tenu de l'envoi
dématérialisé à la S/Prefecture le
et de l'accusé de réception dématérialisé
reçu le
Le Maire, Jean-Paul OLIVARES



Arrêté affiché le : 14/11/2025



AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES :

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

ARGILE

Le terrain est soumis au phénomène "Retrait - Gonflement" des argiles aléa **faible**.

ASSAINISSEMENT

voir l'avis en pièce jointe

AEP

Il semblerait qu'il n'y ait pas de rétrocession des espaces commun dans ce cas. Le courrier réponse ne s'applique que s'il y a rétrocession du réseau AEP. Dans ce cas précis la voirie restant privée, les parcelles du lotissement ne pourra être desservi que par des branchements en limite de voirie privée ou par un compteur général desservant un réseau principal intérieur. (charge ensuite au lotisseur de demander une individualisation ou pas). Il n'y a pas d'extension de réseau public sur domaine privée.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. 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 deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur " www.telerecours.fr "