



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

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° CU 49299 25 C0033

Déposé le 29/08/2025

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

DEMANDEUR	
Demandeur :	COTE PARTICULIERS
demeurant à :	6 Rue des fauvelles 85290 Mortagne-sur-Sèvre

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse terrain :	La Vacherie - 49280 Saint-Léger-sous-Cholet
Parcelle(s) :	000 B0790

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 29/08/2025
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 : TRANSFORMATION DE LA GRANGE EN HABITATION

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 2 AUy),

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'une grange en habitation en zone 2 AUy du PLU,

Considérant que la zone 2AUy comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés ou destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme qui suppose pour cela une procédure de modification ou de révision du P.L.U,

Considérant en outre que la zone 2AUy est réservée pour le développement des activités économiques à long terme.

Considérant donc que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CERTIFIE

RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain, objet de la demande, ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

DISPOSITIONS D'URBANISME

PLU	Approuvé le :	Révisé le :	Modifié le :	Mise en compatibilité le :
Zone 2AUy	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

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

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

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Élément protégé : démolition soumise à permis de démolir

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.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Non desservie		
Eau potable	Desserte totale		
Électricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

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"

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).

Loi du 20/07/2023 :

Conformément à l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » ayant modifié l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la première tranche de dix années (2021/2031).

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

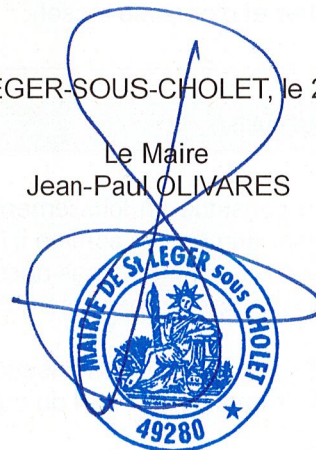
RADON

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

Fait à SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 24 octobre 2025

Le Maire
Jean-Paul OLIVARES

Certifié exécutoire compte-tenu de l'envoi
dématérialisé à la S/Préfecture le 27.10.2025
et de l'accusé de réception dématérialisé
reçu le 27.10.2025
Le Maire, Jean-Paul OLIVARES



Affiché en Mairie le : 27/10/2025

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