



COMMUNE DE
SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF DÉLIVRÉ AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° CU 49299 25 C0015

Déposé le 13/05/2025

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

DEMANDEUR

Demandeur : **GM CHOLET NOTAIRES**
demeurant à : **67 Place Travot - 49300 Cholet**

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse terrain : **Le Quarteron - 49280 Saint-Léger-sous-Cholet**
Parcelle(s) : **C1595**

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 13/05/2025

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 d'une grange en un usage d'habitation.**
Il est précisé que les bâtiments agricoles adjacents n'ont plus de vocation agricole à ce jour.

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 A),

Considérant que l'absence de réponse dans un 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 14/07/2025 (article R410-12 du code de l'urbanisme),

Considérant toutefois qu'il convient d'apporter une réponse à la demande de 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 **14/07/2025, 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 A et des prescriptions mentionnées ci-après :

DISPOSITIONS D'URBANISME

PLU	Approuvé le :	Révisé le :	Modifié le :	Mise en compatibilité le :
Zone A	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

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC)

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

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

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités, bâtiment en zone naturelle ou agricole susceptible de changer de destination : bâtiment pouvant changer de destination en vertu de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Élément bâti protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (démolition soumise à permis de démolir. No6 : Bâtiments à vocation agricole (grange) au Quarteron

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain n'est pas soumis au Droit de Préemption Urbain

ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord de la commission départementale de **Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Non desservi	voir Observations et Prescriptions	
Eau potable	Desservi	voir avis joint	
Électricité	Desservi	voir avis joint	
Voirie	Desservi	via voirie existante	

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 %
- **Taxe d'Archéologie Préventive : 0,40 %**
- **Redevance d'Archéologie Préventive : Taux 0,64 € par m²**

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

ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire devra demander l'avis du SPANC (attestation de conformité en lien avec le projet) qui sera à joindre au permis de construire.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 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).

NUISANCES SONORES

Le terrain est situé dans le secteur de nuisance sonore d'une infrastructure classée en catégorie 4. 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

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**

Fait à SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 17 juillet 2025

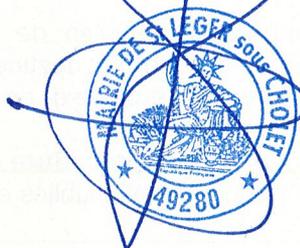
Certifié exécutoire compte-tenu de l'envoi
dématérialisé à la S/Préfecture le
et de l'accusé de réception dématérialisé
reçu le
Le Maire, Jean-Paul OLIVARES

18.07.2025

18.07.2025



Le Maire
Jean-Paul OLIVARES



Affiché en Mairie le : 18/07/2025

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

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"

N. Réf à rappeler dans la réponse : RDE
Affaire suivie par : DEPRETZ Robin
Téléphone : 02.61.68.06.87
Adresse E-mail : r.depretz@sieml.fr

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre demande d'avis sur la possibilité de raccordement au réseau d'électricité du 07/01/2025.

Identité du demandeur	COMMUNE DES CERQUEUX - Monsieur POUPARD Joël
N° de l'Autorisation de l'Urbanisme	PC04905825C0001-I
Sections / Parcelles	AM 335
Adresse du terrain	12 rue des Chênes 49360 LES CERQUEUX

Vous trouverez ci-dessous, les informations relatives au projet ci-dessus référencé.

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'énergie électrique.

Le bénéficiaire devra demander son branchement auprès de ENEDIS : Accueil Raccordement Electricité Fournisseurs : Tél. 09.70.83.19.70

Les agents du Siéml se tiennent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Président et par délégation,
le directeur Général adjoint
Dominique PÉNOT

Monsieur le Maire
CERQUEUX
Mairie
49360 CERQUEUX





Écouflant, le 13/02/2025

Pôle Conception et Construction des Réseaux (CCR)

N. Réf à rappeler dans la réponse : RDE
Affaire suivie par : DEPRETZ Robin
Téléphone : 02.61.68.06.87
Adresse E-mail : r.depretz@sieml.fr

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre demande d'avis sur la possibilité de raccordement au réseau d'électricité du 07/01/2025.

Identité du demandeur	COMMUNE DES CERQUEUX - Monsieur POUPARD Joël
N° de l'Autorisation de l'Urbanisme	PC04905825C0001-I
Sections / Parcelles	AM 335
Adresse du terrain	12 rue des Chênes 49360 LES CERQUEUX

Vous trouverez ci-dessous, les informations relatives au projet ci-dessus référencé.

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'énergie électrique.

Le bénéficiaire devra demander son branchement auprès de ENEDIS : Accueil Raccordement Electricité Fournisseurs : Tél. 09.70.83.19.70

Les agents du Siéml se tiennent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Président et par délégation,
le directeur Général adjoint
Dominique PÉNOT

Monsieur le Maire
CERQUEUX
Mairie
49360 CERQUEUX



