



CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° CU 49299 26 C0009

Déposé le 15/02/2026

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

DEMANDEUR

Demandeur : **DAVID Emmanuel**
demeurant à : **16 rue des Liberas**
49122 Le May-sur-Èvre

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse terrain : **17 Bis rue du Bas Saint-Léger - 49280 Saint-Léger-sous-Cholet**
Parcelle(s) : **000A10259**

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 15/02/2026

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 : **Projet de réaménagement d'un garage en logement. La construction serait modifiée en habitation avec une extension pour un garage (vélo/moto). Cette dernière serait en ossature bois avec un habillage bardage. Le bâtiment existant serait isolé par l'extérieur avec une ITE de type enduit (ton pierre clair). Un rappel de bardage sera prévu afin de souligner l'entrée du logement. La couverture actuelle sera remplacée par une couverture de type tuile rouge (similaire aux maisons voisines). Une isolation intégrée sera envisagée. Afin de créer des ouvertures sur la façade arrière, un patio ouvert avec un mur en mitoyenneté (en remplacement de la clôture existante) sera créé pour éviter le vis à vis sur la parcelle voisine. Un stationnement pour 2 véhicules sera prévu sur la parcelle. Une mise en conformité des réseaux EU et EP sera aussi prévu.**

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 (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	Appro PLU : 04/05/2012	Rév allég : 19/06/2017	n°1 : 22/03/2013 n°1 simplif : 06/09/2013 n°2 : 02/09/2016 n°3 : 16/04/2018	MàJ AEU/SUP : 29/07/2013 MàJ SUP : 05/12/2013

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

néant

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

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

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué :
néant

ÉQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desservi		
Eau potable	esservi		
Électricité		Le pétitionnaire doit prendre contact directement avec le gestionnaire de réseau SIEML / ENEDIS	
Voirie	Desservi		

site internet du Siéml : <https://www.sieml.fr/demarchesurbanisme/>

site Enedis : <https://www.enedis.fr/raccordement-maison>

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 : 2,25%

- Part départementale : taux 2,5 %

- Taxe d'Archéologie Préventive : 0,40 %

▪ **Redevance d'Archéologie Préventive : Taux 0,69 € 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

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).

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

RADON

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

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 27 mars 2026

Le Maire

Jean-Robert TIGNON

Par délégation du maire,
l'adjoint

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-Robert TIGNON

Par délégation du maire,
l'adjoint



Yannick LOGER



Yannick LOGER

Arrêté affiché le : 27/03/2026

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 :

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"

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