



**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL RÉALISABLE**

délivré par Le Maire, au nom de la Commune

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb)	CU04929926C0030
Déposée le : 08/06/2026	
Demandeur : Monsieur et Madame NOLLET Damien et Amandine	
Demeurant à : 6 route du Pontreau 49280 Saint-Léger-sous-Cholet	
Objet des travaux : Division du terrain en 2 en vue de construire 2 maisons	
Lieu des travaux : Rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet	
Référence(s) cadastrale(s) : AH-0189	

Le Maire de SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain sis Rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet (cadastré AH-0189), présentée le 08/06/2026 par Madame NOLLET Amandine et Monsieur NOLLET Damien et enregistrée par la mairie de SAINT LÉGER SOUS CHOLET sous le numéro CU04929926C0030 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation de Division du terrain en 2 en vue de construire 2 maisons sur un terrain sis Rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet ;

CERTIFIE :

Article 1 :

Le terrain, objet de la demande, peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des articles relatifs au zonage et des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Ce certificat est délivré sous réserve du droit des tiers.

Article 2 :

Le terrain est situé en zone : UB,

Lotissement / ZAC : néant

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

Néant

PÉRIMÈTRES ET LINÉAIRES PARTICULIERS :

T75 – Relations aériennes (installations particulières)

PT1 – Télécommunications (perturbations électromagnétiques) (49099, 49299, 49332, 49355)

PRESCRIPTIONS :

Néant

ANNEXES :

Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Evre - Thau - St Denis)

Règlement Local de Publicité intercommunal

Risques naturels et technologiques – Exposition au plomb

Risques naturels et technologiques – Sismicité risque modéré

Risques naturels et technologiques – Radon faible (cat.3)

Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables

Les dispositions d'urbanisme figurent dans le règlement de zone consultable en Mairie.

Article 3 :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un Périmètre de droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice 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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4 :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

• Taxe d'Aménagement :

- **Part communale : taux : Secteur Commune 2.5 %**

- **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).

Article 5 :

La situation des équipements est la suivante :

RÉSEAUX	Desserte et observations	Gestionnaire de réseaux
Eau potable	Desservi	VEOLIA
Assainissement	Desservi	CHOLET AGGLOMÉRATION – Service Eau et Assainissement

Electricité	Le pétitionnaire doit prendre contact avec le gestionnaire de réseau. Tout raccordement et extension de réseau seront à la charge du pétitionnaire.	SIEML - ENEDIS
Voirie	Desservi	SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

Site internet du SIEML : <https://www.sieml.fr/demarches-urbanisme/>

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

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un projet de dispositif d'assainissement autonome devra être présenté dans la demande d'autorisation de construire. **L'attestation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) donnant son accord sur la réalisation du projet d'installation de l'assainissement autonome devra être jointe à la demande de permis de construire.**

Article 6 :

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

- chargé des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) ;
- chargé des Monuments Historiques et des Sites (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine).

Article 7 :

Un sursis à statuer pourra éventuellement être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme, dans les conditions prévues par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

Article 8 :

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

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

SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET, le 22 juillet 2026

Le Maire,

Jean-Robert TIGNON

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



Arrêté affiché le: 23/07/2026

RENSEIGNEMENT

Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la Mairie de SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET

4 Rue de Gasma 49280 Saint-Léger-sous-Cholet

DURÉE DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

PROLONGATION DE VALIDITÉ

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.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr