



**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) Déposée le : 05/08/2026 Demandeur : Madame DURAND Valérie Demeurant à : 23 rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet Objet des travaux : Construction d'une maison Lieu des travaux : 1 Bis rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet Référence(s) cadastrale(s) : AI-0427	CU04929926C0036

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 1 Bis Rue du Bas-Saint-Léger 49280 Saint-Léger-sous-Cholet (cadastré AI-0427), présentée le 05/08/2026 par Madame DURAND Valérie et enregistrée par la mairie de SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET sous le numéro CU04929926C0036 ;

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 d'une construction d'une maison sur un terrain sis 1 Bis 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 : NEANT
Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

NEANT

PÉRIMÈTRES ET LINÉAIRES PARTICULIERS :

T7 – Relations aériennes (installations particulières)
PT1 – Télécommunications (perturbations électromagnétiques))

PRESCRIPTIONS :

NEANT

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 fort (cat.3) (Tout Cholet Agglomération
Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables
Nuisances sonores D752 – Catégorie 3

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 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 Tout projet dont le niveau le plus bas collecté est inférieur au niveau de la voirie publique sur laquelle il se raccorde doit se munir d'un système anti-refoulement (cf règlement d'assainissement).	CHOLET AGGLOMÉRATION – Service Eau et Assainissement

	Le projet devra autant que possible limiter l'imperméabilité de la parcelle et favoriser l'infiltration et la Gestion des Eaux Pluviales sur la Parcelle Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée. Réseaux : Réseau EU et EP rue du Bas Saint Leger.	
--	---	--

Le pétitionnaire devra prendre toutes les mesures



Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.	Réseaux : Réseau EU et EP rue du Bas Saint Leger.
--	--

Site internet de la SIEM : <https://www.siem.fr/demarches-urbanisme/>

Site internet de Cnedis : <https://www.cnedis.fr/raccordement-maison>

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Annexes

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Annexes

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Le pétitionnaire devra assurer le maintien de l'état de desserte de la parcelle ainsi découpée.

Le Maire,
Jean-Robert TIGNON

Certificat exécutoire constatant de l'envoi
dématriérialisé à la SIEM le 04.03.2026
et de l'accusé de réception dématérialisé
reçu le 04.03.2026
Le Maire, Jean-Robert TIGNON



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

