



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Envoyé en préfecture le 19/08/2022

Reçu en préfecture le 19/08/2022

Affiché le

ID : 049-200082550-20220808-CU04929822A0052-AR

Délivré par le Maire au nom de la commune

Demande déposée le 28 juin 2022	N° CU 49298 22 A0052
Par :	MICHEL Chloé
Demeurant à :	41 rue du Grand Douzillé 49000 ANGERS
Propriétaire:	
Sur un terrain sis à :	Les Landes
Cadastré	298A1463

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée ;

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 dans sa version révisée le 13 septembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire d'Angers Loire Métropole en date du 17 septembre 2009 soumettant à déclaration préalable l'édification de clôtures ;

Vu l'avis de la Direction Eau et Assainissement d'Angers Loire Métropole ;

Vu l'avis du SIEMML ;

Considérant que la demande porte sur un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L.410-1 b) du Code de l'urbanisme.

Considérant que le projet objet de la demande consiste en projet de division en deux lots pour construction de deux habitations sur un terrain d'une superficie de 5 138 m² ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve du respect des dispositions du PLUi.

Article 2

L'état des équipements publics existants ou prévus desservant suivant.

	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	Angers Loire Métropole	
Electricité	NON	ENEDIS	Le terrain n'est pas desservi et nécessite une extension du réseau sur voie privée pour un coût de 2 590,00 € à charge du demandeur. La participation du bénéficiaire au branchement en domaine public sera à verser au SIEMML et s'élèvera à 1 492,00 €.
Assainissement	OUI	Angers Loire Métropole	
Voirie	OUI	Département	

Observations :

Lors des autorisations d'urbanisme ultérieures, la Commune fera éventuellement application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme qui permet d'imputer aux pétitionnaires le coût du raccordement aux réseaux d'eau potable et/ou d'électricité.

Article 3

Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sont récapitulées dans les cadres suivants.

3.1 Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé dans le périmètre de la PLUi Zone : UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Angers Loire Métropole dans sa version révisée le 13 septembre 2021 et rendu exécutoire le 18 octobre 2021.

Il est aussi soumis aux dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme : articles L.111-2, L.111-6 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-51 du Code de l'urbanisme.

3.2 Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est soumis aux servitudes d'utilité publiques suivantes :

Néant

3.3 Autres servitudes applicables au terrain

Plan des hauteurs Hauteur en façade : 7 m - Hauteur maximale : 10 m
Classement sonore des grandes infrastructures de transport terrestres
Zone d'aménagement concerté ZAC PAC Atlantique
Zonage publicitaire : Zone 3a
Zonage enseigne : Zone 3

Risque sismicité : aléa faible
Potentiel Radon Catégorie 3
Retrait gonflement des argiles - Moyen

3.4. Localisation du terrain dans le périmètre d'un droit de préemption défini par le code de l'urbanisme

Le bénéficiaire du droit de préemption est Angers Loire Métropole.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie où se situe le bien. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

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

3.5 Liste des taxes d'urbanisme et participations d'urbanisme

Taxes d'urbanisme exigibles	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement : part intercommunale	Taux : 5 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement : part départementale	Taux : 2,5%
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0,4%
Participations d'urbanisme pouvant être prescrites selon le projet envisagé	
<input checked="" type="checkbox"/> Financement et réalisation d'équipements propres	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.).	

3.6 Opposabilité d'un sursis à statuer

- Toute demande de permis ou déclaration préalable déposée sur le terrain pourra faire l'objet d'un sursis à statuer par l'autorité compétente (article L.424-1 du Code de l'urbanisme), si le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
- L'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- La réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités

3.7 Observations et prescriptions particulières

La délivrance du présent certificat ne présume pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ultérieure.

Délibération du 11 avril 2016 d'Angers Loire Métropole relative à l'approbation et à l'actualisation du zonage pluvial

Délibération du 13 mars 2017 d'Angers Loire Métropole relative à l'approbation du Droit de préemption urbain communautaire

Délibération du 10 avril 2017 d'Angers Loire Métropole relative à l'approbation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui devient un Site Patrimonial Remarquable.

3.8 Observations et prescriptions générales

- **Zone argileuse** : Si le terrain est localisé dans un secteur susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, en cas de sécheresse ou de pluies consécutives à une période de sécheresse significative, ces phénomènes peuvent créer des désordres sur les constructions.
Par conséquent, si tel est le cas, il est recommandé pour tout projet de construction de respecter certaines règles élémentaires garantissant une bonne adaptation du projet à la nature du sol.
Pour en savoir plus, renseignements sur le site : <http://www.argiles.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

- **Zone à risque d'exposition au plomb** : arrêté préfectoral du 17 octobre 2001

- **Zone sismique** : Le département du Maine et Loire est situé en zone de sismicité en aléa faible (cf. décret du 22 octobre 2010). Tout projet de construction doit donc respecter la réglementation parasismique.

- **Risques xylophages** : L'arrêté préfectoral n°2020-002 du 15 janvier 2020 liste les communes du département touchées par les termites. Pour tout bâtiment neuf ou toute extension neuve construit, la protection contre l'action des termites doit être réalisée par la protection des structures bois (article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation), ainsi que par la mise en place d'une barrière de protection ou d'un dispositif de construction aisément contrôlable, entre le sol et le bâtiment (article R.112-3 du code de la construction et de l'habitation).
Pour en savoir plus, renseignements sur le site de la préfecture : <http://www.maine-et-loire.pref.gouv.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

Saint-Léger-de-Linières, le 8 août 2022

Franck POQUIN,
Le Maire

Date d'affichage en mairie : 12/08/2022

Date de publication :

19 AOUT 2022

