

**COMMUNE
DE LA MENITRE**

Certificat d'urbanisme positif
Délivré par le Maire au nom de la commune

Demande déposée le 05/10/2023		N° CU 049 201 23 00048
Par :	SCI GINDREAU MCML	
Demeurant à :	ROUTE DE BAUNE 49630 LOIRE AUTHION (anciennement CORNE)	
Sur un terrain sis :	39 RUE DU ROI RENE 201 A 1420	
Superficie :	4740 m ²	

Le Maire,

VU la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1b du code de l'urbanisme, les dispositions, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à ce terrain.

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de La Ménitré approuvé le 22 avril 2004 et modifié ;

VU le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation du val d'Authion approuvé le 7 mars 2019,

VU le code du patrimoine et notamment ses articles L.621-30 et suivants

CONSIDERANT que la demande porte sur la réalisation de

DIVISION PARCELLAIRE POUR REALISER 2 OU 3 MAISONS LOCATIVES.

CHACQUE MAISON SERA REALISEE SUR UNE PARCELLE DIVISEE AU PREALABLE AFIN DE RESPECTER L'EMPRISE AU SOL DEMANDEE PAR LE PLU.

LES 3 PARCELLES AVEC ACCES PAR LA RESIDENCE LES HAUTS.

sur un terrain situé 39 RUE DU ROI RENE,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Dispositions d'urbanisme

- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) de La Ménitré approuvé le 22 avril 2004 et modifié

- Le terrain est situé en zone urbaine UB(2)

- Par ailleurs le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice de la commune

Article 3 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

- EL2bis - Terrain situé dans le périmètre du plan de prévention du risque naturel d'inondation approuvé le 07/03/2019, dans la zone BMF de ce plan.

Informations complémentaires :

- Parcelle située en zone inondable d'aléa moyen à fort

- La commune de la Ménitré est concernée par la lutte contre les termites selon l'Arrêté Préfectoral N° SCHV/BA 2023-077 du 26/09/2023

- Parcelle concernée par des mouvements différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

- Parcelle à potentiel radon de catégorie 1. Ces formations correspondent aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (parisien, aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central...).

- La totalité du département du Maine et Loire est classé en zone de sismicité faible suite au décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments.

Article 4 : La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Gaz		
Electricité	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	
Téléphone		
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	

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.

Article 5 : Taxes et participations

TAXES		
X	Taxe d'aménagement communale	Taux : 3 %
X	Taxe d'aménagement départementale	Taux : 2,5 %
X	Redevance d'archéologie préventive	Taux : 0.40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L 332-6-1-2c et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2d du code de l'urbanisme)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9 du code de l'urbanisme)
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)
- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11 du code de l'urbanisme)

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Un sursis à statuer pourra être opposé à une demande d'autorisation ultérieure pour le motif : en raison de l'étude en cours concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2019.
- La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :
 - permis d'aménager

Fait à LA MENITRE, le 10/11/2023
L' Adjoint délégué à l'urbanisme,
Yves JEULAND



Notifié au pétitionnaire le 14/11/2023
Transmis au contrôle de légalité le 14/11/2023

la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Informations à lire attentivement

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE: 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.