

COMMUNE DE LA MENITRE	Certificat d'urbanisme positif Délivré par le Maire au nom de la commune
----------------------------------	--

Demande déposée le 15/12/2025		N° CU 049 201 25 00050
Par :	Monsieur SIMON Didier, Madame AUBINEAU née SIMON Nathalie, Madame RECHET né SIMON Sylvie, Monsieur Simon Gille et le Cabinet Isabelle BRICHET-LHUMEAU	
Demeurant à :	41 Rue des Vendellières 49250 LA MENITRE	
Sur un terrain sis :	36 Rue des Vendellières 201 A 1448, 201 A 877, 201 A 879, 201 A 880	
Superficie :	7191 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 l'avis réputé favorable du SIEML en date du 22/01/2026 ;

VU l'avis favorable avec réserves du services eau et assainissement de la communauté de communes Baugeois Vallée ;

CONSIDERANT que la demande porte sur la réalisation de

Détachement des parcelles :

Commune : LA MÉNITRÉ

N° : 201 – 000- A n° 877 – 879 – 880 - 1448

Contenance Cadastre :

A n° 877	13a16ca (1316 m ²)	Indivision SIMON
----------	--------------------------------	------------------

A n° 879	12a07ca (1207 m ²)	M. et Mme SIMON
----------	--------------------------------	-----------------

A n° 880	08a90ca (0890 m ²)	M. et Mme SIMON
----------	--------------------------------	-----------------

A n° 1448	37a78ca (3778 m ²)	Indivision SIMON
-----------	--------------------------------	------------------

Total	71a91ca (7191 m ²)
-------	--------------------------------

En 1 lot à bâtir : Lot A de 1519 m² environ.

Lot à bâtir dans le cadre d'un projet de construction de maison individuelle sur un terrain situé 36 Rue des Vendellières,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération de division 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) et agricole A(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.

Informations complémentaires :

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

- 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 commune de la Ménitrie est concernée par la lutte contre les termites selon l'Arrêté Préfectoral N° SCHV/BA 2025-002 du 30/01/2025 ;
- 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 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- Parcelle située en zone inondable d'aléa moyen

Article 4 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	AVIS SERVICE EAUX CCBV
Eaux pluviales	INFILTRATION A LA PARCELLE	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	AVIS SERVICE EAUX CCBV
Gaz		
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	SIEM PLATEFORME PARTICULIERS
Téléphone		
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	COMMUNE

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

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

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

- Demande de déclaration préalable installation et aménagement non soumis à permis d'aménager
- Demande de permis de construire pour maison individuelle

Fait à LA MENITRIE, le 09/02/2026
L' Adjoint délégué à l'urbanisme,
Yves JEULAND



Informations complémentaires :

- Aucun plan d'alignement n'est en vigueur sur la commune de La Ménittré.
- Par délibération du 24 mai 2012 du conseil communautaire, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (P.A.C.) est applicable sur le territoire de la commune.

Notifié au pétitionnaire le
Transmis au contrôle de légalité le

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.