

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

Demande déposée le 15/07/2026		N° CU 049 201 26 00040
Par :	Messieurs Martineau Jean-charles, Bertrand et Emmanuel	
Demeurant à :	642 Rue De Chambourg 49350 GENNES VAL DE LOIRE (anciennement LES ROSIERS SUR LOIRE) 15 route de la Forêt 49250 LA MENITRE 176 chemin des rivières 49250 BEAUFORT-EN-ANJOU (anciennement BEAUFORT-EN-VALLEE)	
Sur un terrain sis :	rue du pignon blanc 201 C 1061 devenu 201 C 1357, 201 C 1358, 201 C 1359	
Superficie totale :	1176 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 Ménitrie approuvé le 24 septembre 2025;

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

CONSIDERANT que la demande porte sur la réalisation d'une opération de division visant à créer deux lots à bâtir cadastrés C 1358 et C 1359 selon plan du géomètre, accompagnée d'une opération de démolition et sur la rénovation avec changement de destination d'un bâtiment existant sur la parcelle cadastrée C 1357,

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 Ménitrie approuvé le 24 septembre 202 ;

Le terrain est situé en zone urbaine UA.

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

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

- AC1 - Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

- 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.

Observations et prescriptions particulières :

- Parcelle située en zone inondable d'aléa moyen à fort ;
- 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 4 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Service EAU CCBV
Eaux pluviales		Infiltration à la parcelle recommandée
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Service EAU CCBV
Gaz		
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	ENEDIS plateforme PARTICULIERS
Téléphone		
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Nouvelle numérotation à prévoir par la commune

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel.

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

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

- Demande de permis d'aménager
- Demande de permis de construire valant ERP

- Demande de permis de construire pour maison individuelle comprenant une démolition
- Demande de permis de construire pour maison individuelle.

Fait à LA MENITRE, le 03/08/2026
Le Maire de La Ménitré,
Tony GUERY.



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.