

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

Demande déposée le 08/09/2026		N° CU 049 201 26 00055
Par :	SELARL Thomas DAUVER et Stéphanie JOUAND-PUCELLE	
Demeurant à :	route d'Angers 49350 GENNES VAL DE LOIRE (anciennement LES ROSIERS SUR LOIRE)	
Sur un terrain sis :	Route de Beaufort 201 YH 21	
Superficie :	5456 m ²	

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410.1b 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 ce terrain,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de La Ménitrie approuvé 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 du Projet de construction d'une maison individuelle à usage d'habitation sur un terrain situé Route de Beaufort,

CONSIDERANT que le terrain se trouve dans la zone agricole A du PLU et RN du PPRNPI ;

CONSIDERANT que la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation ne fait pas partie des destinations et usages des sols énoncés dans l'article 1.1 du PLU ;

CONSIDERANT que ce projet ne fait pas parti des occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2.4.1 du PPRNPI ;

CERTIFIE**Article 1 :**

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Dispositions d'urbanisme

- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) de La Ménitrie approuvé le 24 septembre 2025.

Le terrain est situé dans la zone agricole A

Par ailleurs le terrain est situé dans une zone de : non soumis au droit de préemption urbain

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 RN de ce plan.

- I4 – passage d'une canalisation électrique linéaire, plan de servitude annexé au présent arrêté.

- ER – Emplacement réservé N°1 : Création d'une bande cyclable aux abords de la RD7.

Observations et prescriptions particulières :

- Parcelle située en zone inondable d'aléa moyen à très 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...).
- concernée par des mouvements différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
- 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		
Eaux pluviales		
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	
Gaz		
Electricité		
Téléphone		
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	

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 (article 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)

Fait à LA MENITRIE, le 24/09/2026
L' Adjoint délégué à l'urbanisme,
Yves JEULAND



Notifié au pétitionnaire le 02/10/2026.

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

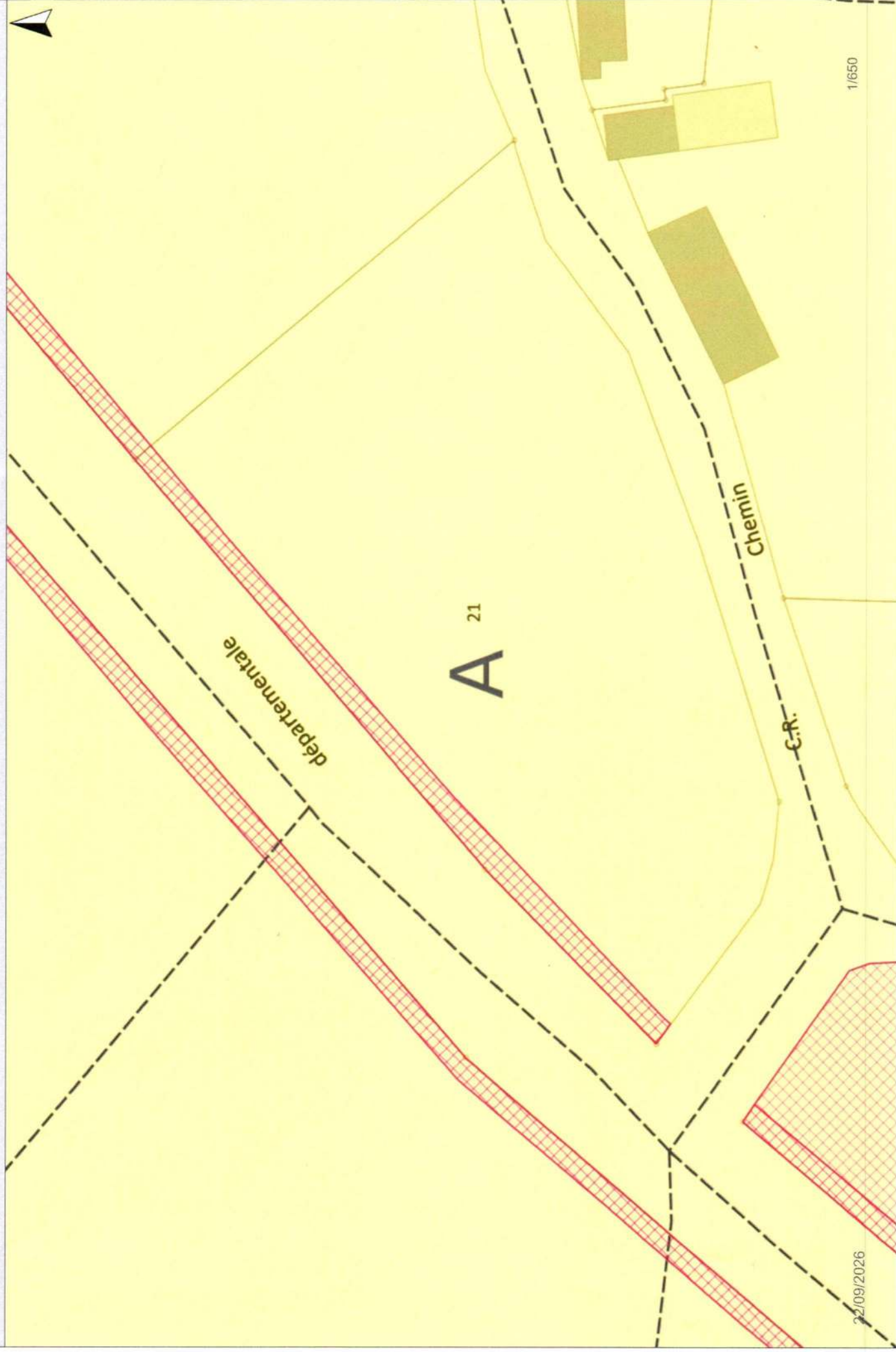
Informations à lire attentivement

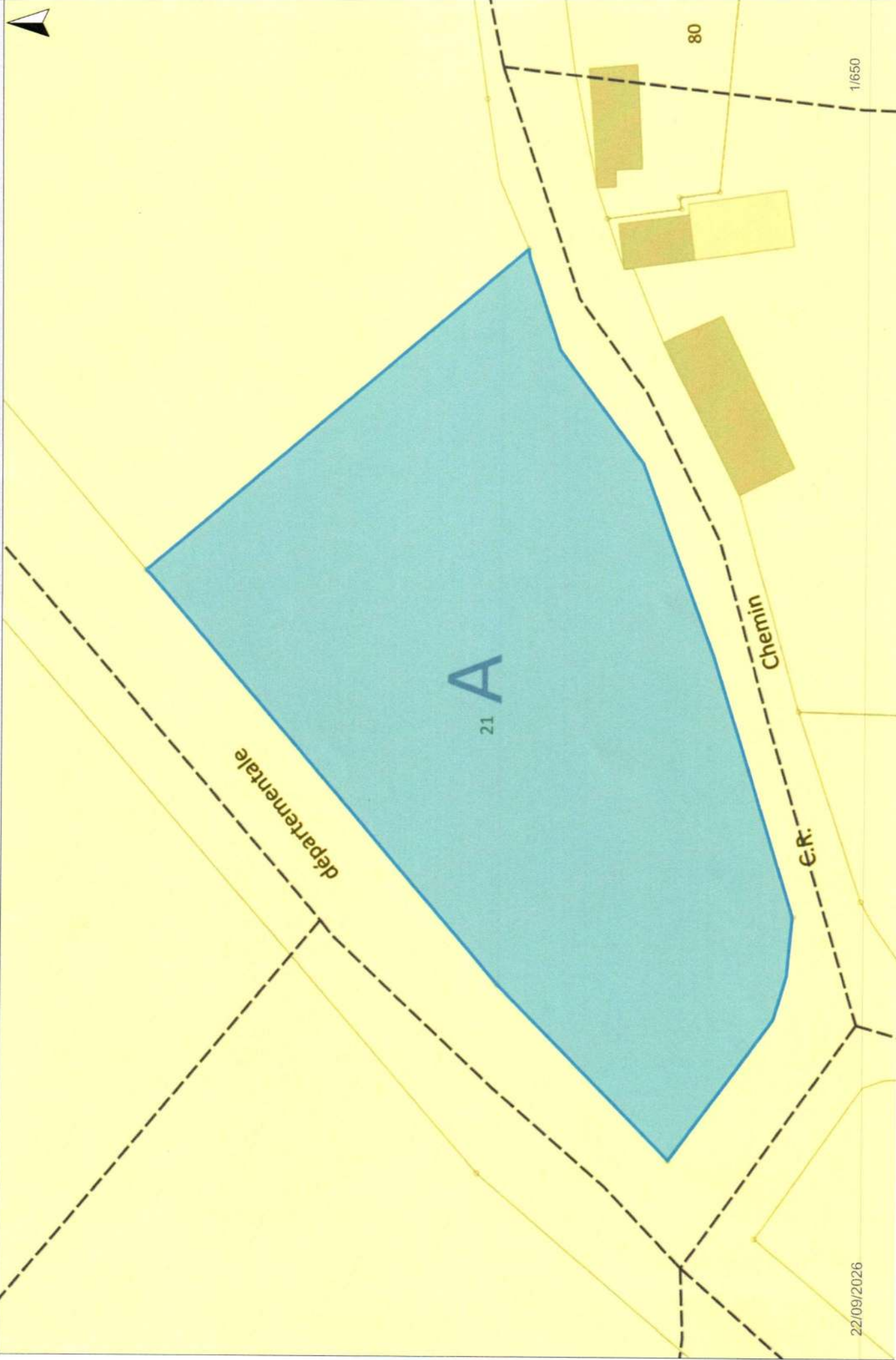
EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation 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.





PLAN SERVITUDE I4 CANALISATION ELECTRIQUES - PARCELLE YH 21 - CUB0492012600055

