DIRECTION AMÉNAGEMENT
Service Application du Droit des Sols
Tél. 02 72 77 21 80 - Fax 02 72 77 20 88
amenagement-ville@choletagglomeration.fr

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° CU 49099 21 C1400

Déposé le 11/10/2021

DEMANDEUR

Demandeur : **GROUPE MONASSIER CHOLET**

demeurant à : **67 place Travot**
91972
49319 CHOLET

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse terrain : **28 rue du Planty - 49300 CHOLET**

Parcelle(s) : **BO0163 BO0392 BO0410 BO0411**

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 - RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

	Approuvé le :	Révisé le :	Modifié le :	Mise en compatibilité le :
Zone UAb	09/05/2005	n° 4 : 08/07/2013	n° 15 : 12/12/2016 Modification simplifiée n° 1 : 18/09/2017 Modification simplifiée n° 2 : 18/06/2018 Modification n° 16 : 15/04/2019 Mise en compatibilité approuvée le 20/01/2020	08/12/2014

Ces dispositions figurent dans le règlement de zone consultable en Mairie ou sur le site de la Ville de Cholet : www.ville-cholet.fr

Les articles R 111-1, R111-2, R 111-4, R 111-20, R 111-21, R 111-22, R 111-23, R 111-24, R 111-25, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU.

ARTICLE 3 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par une servitude aéronautique comprise entre 175 et 185 mètres NGF.

Le terrain est situé dans une zone archéologique (zonage de saisine, seuil à 10 000 m²).

L'immeuble n'est pas grevé par une servitude d'alignement.

ARTICLE 4 - AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

ARTICLE 5- DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) simple.
Bénéficiaire du droit de préemption : Commune de Cholet.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 6 - RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLE L.331-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les taxes ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe d'Aménagement :**
  - **Part communale : taux : 3 %**
  - **Part départementale : taux 2,5 %**
- **Redevance d'Archéologie Préventive : Taux 0,40 %**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable ;
- par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
Néant

SURSIS A STATUER
Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le terrain pourra se voir opposer un sursis à statuer si l'aménagement ou la construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont l'élaboration est prescrite par délibération du Conseil de Communauté du 18/09/2017 (articles L.424-1 et L.153-11 du code de l'urbanisme).

RISQUE SISMIQUE
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone 3 de sismicité (aléa modéré) et en conséquence votre projet de construction doit respecter la réglementation sismique.

EXPOSITION AU RADON
Le terrain est situé en catégorie 3 du potentiel radon.

Fait à CHOLET,

Le Maire
Par délégation, le Premier Adjoint
en charge de l'Aménagement du Territoire Communal
Jean-Paul BRÉGEON

Signé par : Jean-Paul BREGEON
Date : 19/10/2021
Qualité : Premier Adjoint

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la Mairie de CHOLET
DIRECTION AMÉNAGEMENT Service Application du Droit des Sols
☎ 02 72 77 21 80

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

✓ soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ;
✓ soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (ARTICLES R. 431-2 DU CODE DE L'URBANISME)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole, dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².
(Pour les constructions à usage agricole, le plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article L. 442-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (article L. 442-4 du code de l'urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).
Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur " www.telerecours.fr"