

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT- AUBIN

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE

N° de la demande : CU 72065 25 00008	Date de dépôt : 26/02/2025	
DEMANDEUR AIR GEO PAUTONNIER JEAN-EDOUARD 74 avenue du Général de Gaulle 72000 LE MANS	ADRESSE DU TERRAIN 49 Rue de Coup de Pied 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN	
	SUPERFICIE DU TERRAIN 1932 m ² <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	CADASTRE AC0359

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- a) Simple information (art. L.410-1-a du code de l'urbanisme)
- b) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L.410-1-b du code de l'urbanisme)
- Nature de l'opération : Division en drapeau d'une parcelle pour créer un terrain à bâtir à usage d'habitation ou commercial de 900 m².**

DROIT DE PRÉEMPTION

- Le terrain est situé dans un secteur où s'exerce un Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de Le Mans Métropole, communauté urbaine. Si une mutation de propriété est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire et déposée en Mairie.
- Le terrain n'est pas compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

NATURE DES SERVITUDES

- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention de risques naturels inondation,
- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- le terrain n'est pas situé dans une zone de carrière,
- le terrain n'est pas situé dans une zone termitée ou susceptible de l'être à court terme,
- le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique,
- le terrain n'est pas soumis à une servitude d'alignement,
- Le terrain est concerné par une voie à créer, indiquée au plan de zonage, pour permettre la circulation sécurisée des cyclistes au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.
- Le terrain se situe en zone 3, secteur 3a, du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit défini par l'Arrêté Préfectoral du 18 mars 2016 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,3.
- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-27 est applicable hors Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et secteur sauvegardé.

- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, le 11/09/2024, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, révision alléguée le 30/06/2022 et le 15/12/2022 - Zone : **U MIXTE 1**.

EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Eau potable:** desservi
- **Assainissement:** desservi
- **Electricité:** desservi
- **Voirie:** desservi

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles L.331-1 et suivants)

Les **TAXES** exigibles () sur le territoire de la Commune sont :

- Taxe d'Aménagement intercommunale = taux **3 %**
- Taxe d'Aménagement départementale = taux **1,80 %**
- Redevance d' Archéologie Préventive = taux **0,40 %**

PARTICIPATIONS exigibles () sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15)

PARTICIPATIONS préalablement instaurées par délibération :

- Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
- Participation pour voirie et réseaux (article L.332-11-1)
- Participation en zone d'aménagement concerté (article L.311-4).
- Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (article 26 de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

REPONSE A LA DEMANDE

CONSIDERANT que le chapitre « divisions parcellaires » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLUcom) de Le Mans Métropole impose que le découpage parcellaire soit en lanière, quand cela est possible, afin de limiter la consommation de foncier,

CONSIDERANT que le projet consiste à créer une parcelle en drapeau,

CONSIDERANT que la largeur de la parcelle sur la voie permet une division en lanière,

CONSIDERANT que le projet n'est pas compatible avec le chapitre « divisions parcellaires » de l'OAP du PLUcom de Le Mans Métropole,

Le projet n'est pas réalisable.

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN, le

23 AVR. 2025

P/Le Maire,
L'adjointe déléguée,
Dominique GAIBILLER-BOLU



-DUREE DE VALIDITE - Le présent certificat d'urbanisme est valable **18 mois**. Sa prorogation pour une année peut être demandée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

-DÉLAIS 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. 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 **DEUX MOIS** vaut rejet implicite. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.