

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 26 00015 | Date de dépôt : 07/04/2026 | |
| DEMANDEUR ACP NOTAIRES BMS Monsieur LEBRETON Frédéric 12 rue Louis Chappée 72650 SAINT SATURNIN | ADRESSE DU TERRAIN 32 Rue de la Corne 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN | |
| | SUPERFICIE DU TERRAIN 848 m ² <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i> | CADASTRE AP0117 |

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 de l'unité foncière en deux parcelles de terrain en drapau**

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 des risques technologiques,
- 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 une zone de carrière,
- le terrain n'est pas situé dans une zone terminée 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 se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,3.
- Le terrain se situe en zone 4 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain se situe en zone 3, secteur 3a, du Règlement Local de Publicité communautaire.

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, le 09/10/2024, le 31/01/2025, le 17/02/2026 modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, le 09/10/2025, le 18/12/2025 révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022, 28/05/2025, 18/12/2025 - 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 projet consiste à diviser la parcelle AP117 en deux parcelles dont une en drapeau,

CONSIDERANT que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « compositions urbaine » du Plan Local d'Urbanisme communautaire précise que le découpage parcellaire sera réalisé, quand cela est possible, en lanière afin d'éviter le découpage en drapeau,

CONSIDERANT que la parcelle AP117 peut être découpée en lanière,

Le projet est refusé.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN, le 02 JUN 2026



Le Maire
P/Le Maire,
L'adjointe déléguée,
Dominique GARNIER
Valérie DUMONT

-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 - Si vous entendez contester la présente décision, vous disposez d'UN MOIS pour saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence de l'administration pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet. Vous pouvez également saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la présente décision. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur " www.telerecours.fr"