

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : PUY LOUET

Références cadastrales : 017AB67

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité : INITIO CONSEIL représentée par SUBILEAU CLEMENCE

Adresse : 12 Allée joseph touchais, 49700 Doué-en-Anjou

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE

Demande formulée en vue de savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération projetée, ainsi que pour connaître l'état des équipements publics existants ou prévus [article L410-1(b) du code de l'urbanisme].

Opération projetée :

- Projet 1 : Transformation des deux constructions existantes en habitation.
- Projet 2 : Transformation des deux constructions existantes en hébergement touristique.

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, approuvé le 21/02/2017.

Plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais en date du 09/11/2021, mis à jour le 28/10/2022 et le 02/05/2023, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023, de modifications simplifiées le 30/01/2024 et le 03/03/2026 (2), et de révisions allégées le 03/02/2026, le 03/03/2026 (2) et le 19/05/2026 (2).

Zone(s) A

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces exprimées en m²)

Superficie du terrain de la demande (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	Surface de plancher susceptible d'être édifiée	Surface de plancher des bâtiments existants	Surface de plancher résiduelle disponible
4 247,00 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain objet de la demande.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

SANS OBJET

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

CADRE 5bis : BENEFICIAIRE DU DROIT DE PREEMPTION

SANS OBJET

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme).

TAXES ET VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Les contributions ci-dessous seront assises après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme

Taxe d'aménagement (taux part départementale : 2.25% ; taux part communale : 2.5%)

Taxe d'archéologie préventive (taux : 0.4%)

PARTICIPATIONS	Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par une autorisation d'urbanisme
<i>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</i>	
Participation pour équipement public exceptionnel (article L332-8 du code de l'urbanisme)	
Participation exigible au titre d'une convention de projet urbain partenarial (article L332-11-3 du code de l'urbanisme)	
<i>Participations préalablement instaurées par délibération</i>	
NEANT	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS				
Equipements	Desserte	Capacité	Sera desservi par	Vers le
Voie publique	Desservi	Suffisante	Sans objet	Sans objet
Eau potable	Non desservi	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Electricité	Non desservi	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Assainissement	Non desservi	Sans objet	Sans objet	Sans objet

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Les frais de raccordement aux divers réseaux (eau, électricité, assainissement) seront à la charge du maître d'ouvrage. Le terrain se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3), impliquant dans certains cas le respect de règles constructives particulières. La présente décision est délivrée tacitement. Elle ne possède en conséquence que la portée juridique du certificat prévu à l'article L410-1a) du code de l'urbanisme (certificat d'urbanisme d'information).

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE
<u>Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, pour les raisons suivantes :</u> ➤ Projet 1 : Transformation des deux constructions existantes en habitation. La défense extérieure contre l'incendie n'est pas suffisante sur ce secteur. Le projet est donc susceptible de porter atteinte à la sécurité publique (Article R111.2 du code de l'urbanisme). Selon l'article L111-11 du code de l'urbanisme : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, <u>le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.</u> L'extension d'eau potable pour ce projet est estimée à environ 500 mètres, selon l'article L332-15 du code de l'urbanisme seul peut être mis à la charge du bénéficiaire le financement d'un raccordement au réseau d'eau n'excédant pas 100 m. ➤ Projet 2 : Transformation des deux constructions existantes en hébergement touristique. La défense extérieure contre l'incendie n'est pas suffisante sur ce secteur. Le projet est donc susceptible de porter atteinte à la sécurité publique (Article R111.2 du code de l'urbanisme).

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES
Accord de la CDPENAF (<i>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</i>)

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités suivantes devront être accomplies : sans objet Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des informations contenues dans le présent certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de de 1 200 euros, conformément à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Le présent certificat faisant l'objet d'une approbation tacite, sa durée de validité court à compter du 03/09/2026,

Le 15/09/2026

Le Maire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 03/07/2026
- Arrêté transmis le 15/09/2026



Pour le Maire et par délégation,
Jessica SORIN,
conseillère déléguée à l'urbanisme

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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.

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposé contre décharge à la mairie.

L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de prorogation. La prorogation prend alors effet au terme de la validité de la décision initiale (article R.410-17-1 du code de l'urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire (article L431-1 du code de l'urbanisme). Certaines demandes sont toutefois exclues de cette obligation (voir en ce sens l'article R431-2 du code de l'urbanisme).

De même, l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental par un architecte est obligatoire pour les lotissements soumis à permis d'aménager, et portant sur une superficie totale supérieure à 2 500 m² (articles L441-4 et R441-4-2 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet).

