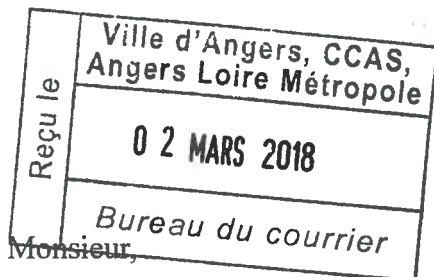


Observation 8

Mme Christiane PRESSELIN
8, le Clos de la Monnerie
49610 MURS-ERIGNE
Dossier suivi par Mme Freulon
à Loire Métropole

Le 28 Février 2018



ANGERS LOIRE METROPOLE
Monsieur Jean Claude Morinière
Commissaire enquêteur PLUI
CS 80011
49020 ANGERS CEDEX

Vous voudrez bien trouver ci joints :

- Le certificat d'urbanisme, refusé suite au déclassement de notre parcelle ZR 230 en terrain agricole suite au PLUI .

Ce certificat d'urbanisme concernait la surface divisée de 1300m² pour y faire une construction (la superficie et le jardin d'agrément autour de la maison font 1700m² ce qui fait au total 3000 m².

- 2 Plans de zonage suite au PLU de 2005 et au PLUi de 2017
- Copie de la lettre que j' adresse à Loire Métropole
- Copie de la lettre que j' adresse à la mairie de Murs-Erigné
- Division de la parcelle ZR 230 pour une construction sur 1300 m²

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition, je vous prie d' agréer, Monsieur, mes très sincères salutations.

C.PRESSELIN

PJ :Certificat d' urbanisme opérationnel, opération non réalisable en date du 29 Janvier 2018

Plan de zonage plu 2005 et PLU 2017

Copie de la lettre que j' adresse à ANGERS LOIRE METROPOLE

Copie de la lettre à Mairie de Murs-Erigné

Mme PRESSELIN Christiane
8, Le Clos de La Monnerie
49610 MURS-ERIGNE
Dossier suivi par Mme Freulon

Angers le 28 février 2018

**Monsieur Le Président
ANGERS LOIRE METROPOLE
CS 80011
49 020 ANGERS CEDEX 02**

Madame,

Suite à l' avis d' Enquête publique paru dans le courrier de l' Ouest, je me suis rendue à la mairie des PONTS-De- CE .

J' ai rencontré ce jour, Mr Jean Claude Morinière commissaire enquêteur à qui j' ai présenté l' objet de ma contestation concernant un terrain que nous avons acheté en terrain constructible en 1974 et sur lequel nous avons fait venir à l' époque l' EDF, L'eau , le téléphone à notre charge. Suite au PLUi, cette parcelle est redevenue terrain agricole. Ce déclassement est incompréhensible Il pourrait s' agir d' un oubli..étant donné la petite superficie .

De ce fait le certificat d' Urbanisme opérationnel que j' ai demandé pour une superficie de 1300m2 a été refusé.

Nous avons adressé à ANGERS LOIRE METROPOLE un courrier du 29 Novembre 2017. (photocopie ci-jointe.) expliquant notre désaccord sur ce déclassement en zone agricole.

Mr Le Commissaire m' apprend que l' enquête d' aujourd' hui ne concerne pas notre problème.

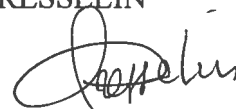
Cependant suite aux doléances, observations, critiques, consignées dans un document regroupant toutes les communes concernées par le PLUI , un travail est en cours actuellement pour une enquête "Modification 2 " qui se déroulera dans les mois à venir.

En revanche, nous avons constaté pour la commune de MURS-ERIGNE que n' a rien n' a été notifié, à ce jour, dans ce document recensant les contestations de ses habitants,

C' est pourquoi je vous demande de porter mon dossier dans la prochaine enquête Modification N°2, car cela est urgent, le travail étant en cours pour cette prochaine enquête.

Sûre de votre compréhension et confiante dans votre bon vouloir, je vous prie d' agréer , Monsieur le Président, l' expression de mes salutations très distinguées.

Christiane PRESSELIN



PJ :Lettre du 29/11/2017

Mme Christiane PRESSELIN
8, Le Clos de la Monnerie
49610 MURS-ERIGNE

Le 28 Février 2018

Monsieur Damien Coiffard
Monsieur Alain Laplace
Mairie de MURS ERIGNE
5 chemin de Bellevue CS80015
49610 MURS-ERIGNE

Monsieur le Maire,
Monsieur l' adjoint à l' urbanisme,

Suite à l' avis d' enquête publique paru dans la presse, je me suis rendue ce jour à la mairie des Ponts- de- Cé.

J' ai rencontré ce jour , Mr Jean Claude Morinière commissaire enquêteur à qui j' ai présenté l' objet de ma contestation concernant le terrain que nous avons acheté en terrain constructible en 1974 et sur lequel nous avons fait venir l' eau l' électricité, le téléphone à nos frais. Suite au PLUi cette parcelle est redevenue en terrain agricole.(Certificat d' urbanisme refusé) Le commissaire enquêteur trouve cela incompréhensible, il pourrait s' agir d' un oubli...étant donné la petite superficie et la configuration des lieux.

Par ailleurs M. Le Commissaire m' apprend d' une part, que l' enquête de ce jour ne concerne pas mon problème.

En revanche d' autre part, un travail est en cours pour la préparation d' un autre enquête "Modification2 pour les cas similaires au nôtre.

Les communes concernées par le PLUi ont signalé les contestations de leurs habitants en vue de cette nouvelle enquête. Il semblerait que MURS-ERIGNE n' ait signalé à ce jour aucun dossier de contestation.

Qu' en est-il exactement ?

Comptant sur votre compréhension et restant à votre disposition , je vous prie d' agréer, Messieurs, l' expression de mes très sincères salutations.

C. PRESSELIN

Demande déposée le 29 novembre 2017	N° CU 49223 17 A0150
Par :	Madame PRESSELIN Christiane
Demeurant à :	8 Clos de la Monnerie
Propriétaire:	Madame PRESSELIN Christiane
Sur un terrain sis à :	8 Clos de la Monnerie
Cadastré	ZR0230

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
OPERATION NON REALISABLE**

Délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Angers Loire Métropole approuvé par délibération du 13 février 2017 en vigueur ;

Vu la délibération du conseil communautaire d'Angers Loire Métropole en date du 17 septembre 2009 soumettant à déclaration préalable l'édification de clôtures ;

Considérant que la demande porte sur un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L.410-1 b) du Code de l'urbanisme.

Considérant que le projet objet de la demande consiste en Division en vue de construire sur un terrain d'une superficie de 3000 m² ;

Considérant les articles A1 et A2 qui prévoient de façon limitative les types d'occupation et d'utilisation des sols ;

Considérant l'article A 2.1.2 qui dispose qu'en zone A, s'agissant des nouvelles constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées celles destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;

Considérant que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir que le pétitionnaire est exploitant agricole ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme aux articles A1 et A2 et qu'il doit être refusé.

CERTIFIE

Article 1

L'opération n'est pas réalisable.

Article 2

L'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain objet de la demande est la suivant.

	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Capacité suffisante
Eau potable	OUI	Angers Loire Métropole	
Electricité	OUI	ENEDIS	
Assainissement	NON	Angers Loire Métropole	Etude de filière à prévoir
Voirie	OUI	La Commune	

Observations :

Lors des autorisations d'urbanisme ultérieures, la Commune fera éventuellement application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme qui permet d'imputer aux pétitionnaires le coût du raccordement aux réseaux d'eau potable et/ou d'électricité.

Article 3

Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sont récapitulées dans les cadres suivants.

3.7 Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé dans le périmètre de la Zone : A - Vocation : Activité agricole du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Angers Loire Métropole approuvé le 13 février 2017 et rendu exécutoire le 25 mars 2017.

Il est aussi soumis aux dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme : articles L.111-2, L.111-6 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-51 du Code de l'urbanisme.

3.8 Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est soumis aux servitudes d'utilité publiques suivantes :

Néant

3.9 Autres servitudes applicables au terrain

Néant

3.6. Localisation du terrain dans le périmètre d'un droit de préemption défini par le code de l'urbanisme

Le terrain est situé dans le périmètre des droits de préemption suivants :

Le terrain est soumis au Droit de Préemption SAFER Simple

Bénéficiaire : SAFER

3.15 Liste des taxes d'urbanisme et participations d'urbanisme

Taxes d'urbanisme exigibles	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement : part intercommunale	Taux : 5 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement : part départementale	Taux : 2,5%
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0,4%
Participations d'urbanisme pouvant être prescrites selon le projet envisagé	
<input checked="" type="checkbox"/> Financement et réalisation d'équipements propres	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.).	
<input type="checkbox"/> Participation au financement des équipements publics dans un périmètre de ZAC/de projet urbain partenarial/plan d'aménagement d'ensemble	
<input type="checkbox"/> Participation pour voies et réseaux	

3.16 Opposabilité d'un sursis à statuer

Toute demande de permis ou déclaration préalable déposée sur le terrain pourra faire l'objet d'un sursis à statuer par l'autorité compétente (article L.424-1 du Code de l'urbanisme), si le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- La réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique dont l'enquête préalable a été ouverte ;
- L'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- La réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3.17 Soumission d'un éventuel projet à avis ou accord d'un service de l'Etat

NEANT

3.18 Observations et prescriptions particulières

La délivrance du présent certificat ne présume pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ultérieure.

3.19 Observations et prescriptions générales

Zone argileuse : Si le terrain est localisé dans un secteur susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, en cas de sécheresse ou de pluies consécutives à une période de sécheresse significative, ces phénomènes peuvent créer des désordres sur les constructions.

Par conséquent, si tel est le cas, il est recommandé pour tout projet de construction de respecter certaines règles élémentaires garantissant une bonne adaptation du projet à la nature du sol.

Pour en savoir plus, renseignements sur le site : <http://www.argiles.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

Un risque d'effondrement ou de tassement a été identifié sur le territoire communal. Le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.

Dans les secteurs concernés par un aléa effondrement fort, le projet peut être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

Zone à risque d'exposition au plomb : arrêté préfectoral du 17 octobre 2001

Zone sismique : Le département du Maine et Loire est situé en zone de sismicité en aléa faible (cf. décret du 22 octobre 2010). Tout projet de construction doit donc respecter la réglementation parasismique.

Risques xylophages : L'arrêté préfectoral du 22/12/2011 liste les communes du département touchées par les termites. Pour tout bâtiment neuf ou toute extension neuve construit, la protection contre l'action des termites doit être réalisée par la protection des structures bois (article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation), ainsi que par la mise en place d'une barrière de protection ou d'un dispositif de construction aisément contrôlable, entre le sol et le bâtiment (article R.112-3 du code de la construction et de l'habitation).

Pour en savoir plus, renseignements sur le site de la préfecture : <http://www.maine-et-loire.pref.gouv.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

Mûrs-Erigné, le 29 JAN. 2018

Le Maire

Pour le Maire,
L'adjoint délégué à
l'Urbanisme



[Signature]

**INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE
ATTENTIVEMENT**

DUREE DE VALIDITE : LA DUREE DE VALIDITE DU PRESENT CERTIFICAT D'URBANISME EST DE 18 MOIS

CARACTERE EXECUTOIRE : Le délai de validité de 18 mois court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme.

Lorsque le certificat d'urbanisme a été tacitement délivré, c'est-à-dire à défaut de notification dans le délai d'instruction fixé par les articles R.410-9 et R.410-10 du Code de l'urbanisme, le délai de validité court à compter de la délivrance de la décision tacite, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

EFFETS : Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité du 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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Nantes 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.

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

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, la prorogation est réputée être tacitement accordée.

RENSEIGNEMENTS : Pour toute demande de renseignement, s'adresser à :
Mairie d'Angers – Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires
CS 80011

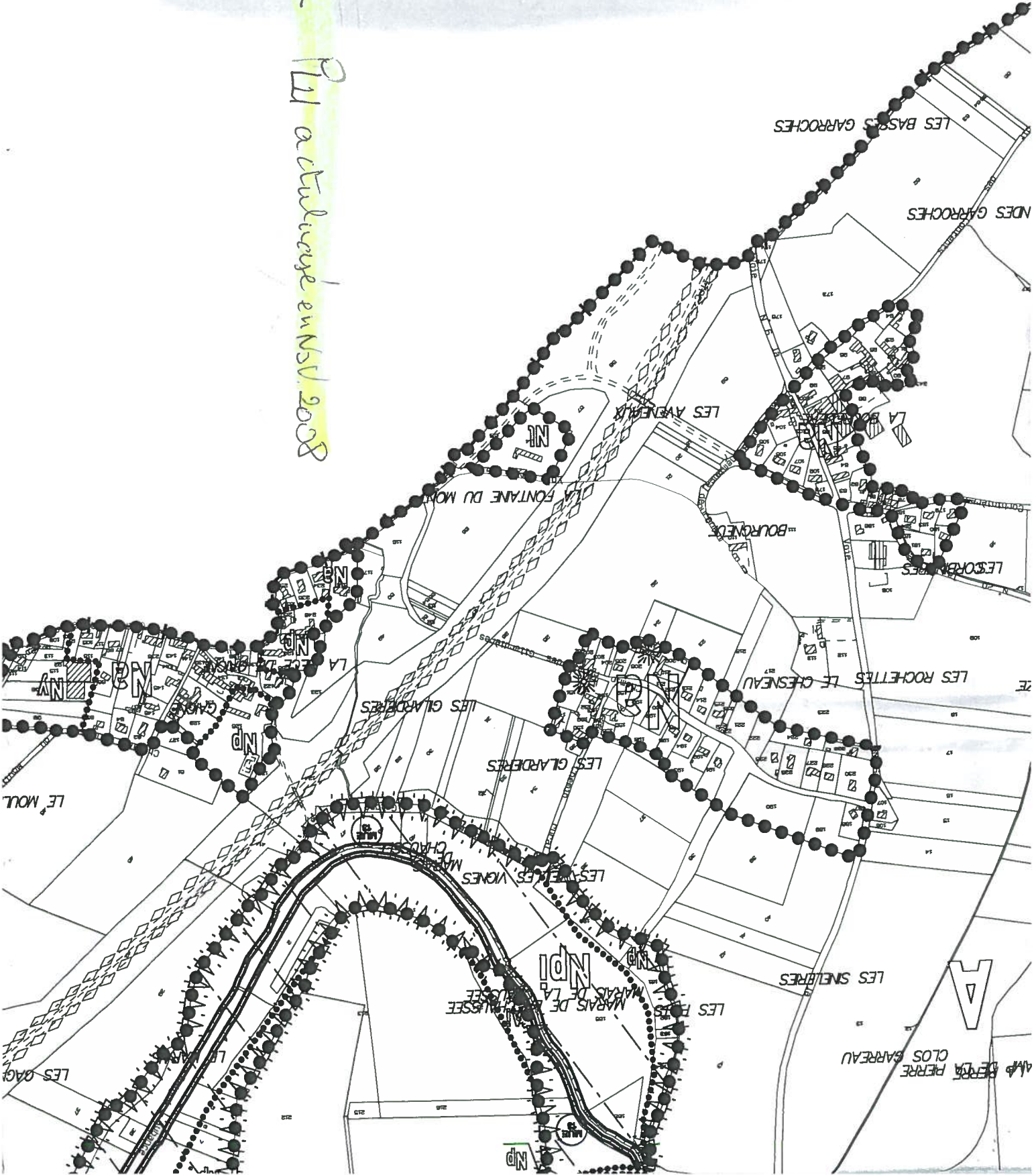
49020 ANGERS CEDEX 02

Téléphone : 02 41 05 42 67

SANCTIONS : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Plan de Zonage
P.U. actuelle en N.S.U. 2008



IMPRESSION DE LA CARTE



Zonage PLU 2017