

Dossier n° CU0722002600004

Date de dépôt : le 12/01/2026

Demandeur : Monsieur GERMAIN Lorenzo,

Adresse du demandeur : 95 Avenue de la
Liberté 72100 Le Mans

Adresse terrain : LE GRAND BRAYE 72230
MONCE EN BELIN

Commune de
MONCE EN BELIN

LRAR : 88000165067886Y

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Le Maire de MONCE EN BELIN,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée indiquant en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AC-0056 d'une superficie de 2686 m²,
- situé LE GRAND BRAYE 72230 MONCE EN BELIN,

Et les possibilités de réaliser l'opération : création de 2 lots avec construction d'un bloc sanitaire sur chaque lot.

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 approuvé,

Vu l'avis du Conseil Départemental en date du 03/03/2026 ;

Vu l'avis d'Enedis du 05/02/2026 indiquant que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12kVA en monophasé ou de 36 kVA en triphasé,

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le terrain accède au domaine public via un chemin privé desservant plusieurs autres terrains, que la visibilité depuis cet accès est de 5 m vers la droite alors qu'elle devrait être de 118 m minimum pour une vitesse pratiquée de 70 km/h, et que la visibilité d'un véhicule en tourne-à-gauche vers l'accès est de 82 m derrière alors qu'elle devrait être de 118 m minimum pour une vitesse pratiquée de 70 km/h ;

Considérant que le projet, en exposant davantage de personnes au risque, ne maintient pas des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers de la RD 139 comme pour les riverains, qu'il ne peut donc pas être autorisé au titre des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour le projet envisagé.

Publié le

17 MARS 2026

Par conséquent, le présent certificat d'urbanisme ne détermine que 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.

Article 2

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 3

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé, en zone **Agv2 – Secteur accueillant des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, Agricole.**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L 111-6 à L 111-10, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Le terrain est situé dans une zone soumise à un risque sismique d'aléa faible (décrets et arrêté du 22 octobre 2010 modifié par arrêté du 19/07/2011).

Le terrain est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon faible (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

Les informations sur les risques naturels et technologiques auxquels le terrain est exposé sont disponibles sur le site Géorisques à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 3 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 1,8 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-6-1-2 c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Participation conventionnelle : Néant

A MONCE EN BELIN, Le 12 Mars 2026.

P/o Le Maire,
Le Conseiller Municipal délégué à l'urbanisme.



Mr Jean-Louis BELLANGER.

Transmis en Préfecture le :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État **dans un délai d'un mois** suivant sa date de notification. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Conformément à l'article L600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique ou gracieux. **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourts citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr**

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime de taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R.410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

