

Commune de
MONCE EN BELIN

Dossier n° CU0722002600043

Date de dépôt : le 26/05/2026

Demandeur : RESEAU NOTAIRES ET CONSEILS,
représenté par CHORIN Sébastien

Adresse du demandeur : 332 ROUTE DU PETIT
BEL OEUVRE 72230 Ruaudin

Adresse terrain : RUE DU BELINOIS 72230 MONCE
EN BELIN

LRAR : 880002067499070

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 AB-0036 d'une superficie de 50065 m²,
- situé RUE DU BELINOIS 72230 MONCE EN BELIN,

Et les possibilités de réaliser l'opération : détachement d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison d'habitation ;

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 (PLUi) approuvé,

Vu le SCoT du Pays du Mans approuvé ;

Vu le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) – Bassin Sarthe Aval approuvé le 10/07/2020 ;

Vu le « Pré-diagnostic écologique » réalisée par la société SOCOTEC le 12/05/2023 sur les parcelles cadastrées AB32, AB33, AB34, AB35 (en partie) et AB36, et figurant en annexe 1 du présent arrêté ;

Vu l'avis du Conseil Départemental en date du 01/06/2026,

Considérant que l'article R111-26 du code de l'urbanisme dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ;

Considérant que le SAGE – Bassin Sarthe Aval comporte un règlement définissant des règles précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), dont notamment l'objectif n°2 : Améliorer l'hydrologie et la morphologie des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques ;

Publié le

18 SEP. 2026

Considérant que l'article 3 g) du chapitre 3 du règlement du PLUi, conformément au règlement du SAGE – Bassin Sarthe Aval, dispose que dans les zones humides protégées identifiées au document graphique, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Considérant que l'article 3 g) du chapitre 3 du PLUi dispose également que les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation ;

Considérant que le projet porte sur le détachement d'un terrain à bâtir en vue de la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée AB n°36 ;

Considérant qu'une zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été repérée sur le document graphique du PLUi sur la partie nord du terrain concerné par le projet ;

Considérant que le « Pré-diagnostic écologique » de la société SOCOTEC en date du 12/05/2023, réalisé dans l'objectif de réinterroger la zone humide repérée sur le document graphique sur les parcelles cadastrées AB32, AB33, AB34, AB35 (en partie) et AB36, a également identifié, en application des critères d'identification des zones humides fixés par l'arrêté ministériel du 01/10/2009, la présence d'une zone humide dont le périmètre s'étend sur le lot à bâtir prévu par le projet ;

Considérant que la zone humide identifiée par le « Pré-diagnostic écologique » est plus étendue que celle repérée au document graphique du PLUi et qu'il convient donc d'appliquer la réglementation sur le périmètre de la zone humide étendue, et identifiant une zone humide de 4,7 hectares sur l'ensemble du tènement et couvrant la majeure partie du terrain objet de la présente demande ;

Considérant que la construction d'une maison d'habitation implantée sur la zone humide identifiée par le « Pré-diagnostic écologique » du 12/05/2023 entraînera l'imperméabilisation de cette dernière ;

Considérant que le projet, de par sa situation et sa destination, sera donc de nature à avoir des conséquences dommageables sur la conservation de la zone humide et qu'il n'est concerné par aucune des exceptions prévues par l'article 3 g) du chapitre 3 du règlement du PLUi prit en application du règlement du SAGE – Bassin Sarthe Aval ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas l'article R111-26 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article 3 g) du chapitre 3 du règlement du PLUi pris conformément au règlement du SAGE – Bassin Sarthe Aval ;

Considérant qu'en application de l'article R. 410-12 du code l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 26/07/2026 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 26/07/2026, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur 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.

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.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé, en zone **UB (Zone urbanisée multifonctionnelle couvrant les secteurs d'extension récente des agglomérations, Urbaine) et N (Zone naturelle couvrant les secteurs naturels et forestiers à préserver, Naturelle Et Forestière).**

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 est concerné par une haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le terrain est situé dans une zone humide protégée repérée au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

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

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 09/01/2020 au bénéfice de la commune.

Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI		
Electricité	Le service urbanisme d'Enedis ne répond plus aux consultations, il revient donc au demandeur de vérifier l'état du réseau électrique au droit du terrain et les possibilités de raccordement avec le gestionnaire			
Assainissement	OUI	OUI		
Voirie	OUI	OUI		

Article 6

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 = 1,80 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

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).

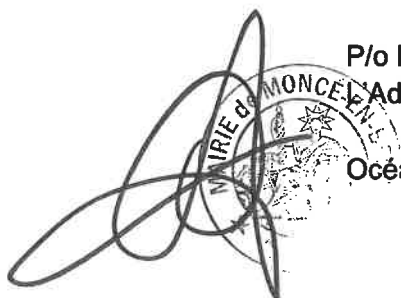
Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Participation conventionnelle : Néant

A MONCE EN BELIN, Le 17 Septembre 2026.

P/o Le Maire,
Adjointe par délégation du Maire.

Océane ARNAUD.



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 « Télérécourse 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.

Documents annexes joints à la présente décision :

-Annexe 1 : Note de synthèse « Pré-diagnostic écologique » réalisée le 12/05/2023 par la société SOCOTEC

