



DOSSIER N° CU 079195 23 E0123
 Demande déposée le 15/11/2023
 DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
 COMMUNE

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : 5 Le Chemin Blanc, Le Pré des Marais

Références cadastrales : AD80

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité : Monsieur Charles GUILLEMIN

Adresse : 5 Le Chemin Blanc Le Pré des Marais, 79250 NŒUIL LES AUBIERS

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 : division de la parcelle AD n°80 en 2 lots pour projet de construction

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, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023.

Zone(s) Ub2

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
3 720,00 m ²	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

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

CADRE 5bis : BENEFICIAIRE DU DROIT DE PREEMPTION

Au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

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 : 2,00%)	
Redevance 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	Desservi	Suffisante	Sans objet	Sans objet
Electricité	Desservi	Suffisante	Sans objet	Sans objet
Assainissement	Non desservi	Sans objet	Sans objet	Sans objet

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le terrain est considéré comme desservi par les voies et réseaux via un passage à aménager sur fonds voisins (parcelle AD 77), sous réserve d'une convention notariée de servitude de passage.

Les frais de raccordement aux divers réseaux (eau, électricité) seront à la charge du maître d'ouvrage.

Une ligne du réseau aérien haute tension traverse la parcelle, prendre contact avec Gérédis avant d'entreprendre des travaux.

Le terrain se situe dans un secteur doté d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Habitat » (voir pièce 4.1.1 du Plan Local d'Urbanisme) : le projet ne devra pas faire obstacle à l'atteinte de l'objectif de densité minimale prévu (15 logements / hectare).

Afin de vous accompagner au mieux dans votre projet, vous avez la possibilité de prendre RDV avec Dorothée GUENEAU, Architecte Urbanisme Conseil à l'Agglomération du Bocage Bressuirais – 05.49.81.19.00 (Permanence gratuite).

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

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Sans objet

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités suivantes devront être accomplies :

- Déclaration préalable de division
- Demande de permis de construire

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 15/01/2024.

Le 23/01/2024

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 15/01/2024
- Arrêté transmis le 23/01/2024

P/le Maire et par délégation,
L'adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'économie
Jérôme BARON



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. 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).

