



DOSSIER N° CU 079195 24 E0036
Demande déposée le 27/03/2024
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : 60 Route de Combrand, Le Frêne Chabot

Références cadastrales : H75, H70

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité : EI S GOUYETTE ARCHITECTE représentée par Monsieur GOUYETTE Stanislas

Adresse : 17 Rue de la Chênaie, 49460 Cantenay-Épinard

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 : Construction d'une "serre/orangerie" en extension de la maison principale existante, d'une surface de 80 m² environ

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, et d'une modification simplifiée le 30/01/2024.

Zone : 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 (<i>sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>)	Surface de plancher susceptible d'être édifiée	Surface de plancher des bâtiments existants	Surface de plancher résiduelle disponible
12 161,00 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

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

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 %)

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 se situe en périmètre archéologique. Un boisement à protéger identifié au plan local d'urbanisme en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme est existant sur l'assiette foncière du projet. Celui-ci doit être conservé. <i>“En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.</i> <i>Elles ne sont admises que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès d'une largeur maximale de 10 m.</i> <i>La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (liste des espèces en annexe 5.2) en linéaire ou surface équivalent. [...].</i> <i>Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres [...]</i> <i>Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.”</i> 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 <u>ne peut pas</u> être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, pour les raisons suivantes : Conformément aux articles 1 et 2 du règlement du plan local d'urbanisme sont seuls autorisés en zone A les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bâtiments agricoles, les nouvelles habitations sous réserve d'être liées et strictement nécessaires à une exploitation agricole, les annexes et les extensions des maisons existantes sous certaines conditions, ainsi que le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L 151-11-2. Les éléments déposés à l'appui de la demande ne permettent pas d'affirmer que le projet appartient à l'une des catégories précitées. En outre, les éléments du dossier ne permettent pas de justifier d'une activité économique et professionnelle agricole ou forestière. De plus, la réalisation de cette extension en forme de verrière architecturale, ne semble pas en mesure de répondre aux besoins liés à une activité agricole ou forestière, il semblerait que cette extension soit dans la continuité de l'usage d'habitation du bâtiment principal. Conformément l'article A-3.1 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, les extensions des habitations sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50 m². Le projet portant sur la construction d'une verrière d'environ 80 m², il ne saurait, en l'état, être autorisé en zone A.

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 : 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 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 27/05/2024.

Le 08/07/2024

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 27/03/2024
- Arrêté transmis le 08/07/2024

Par 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).