Affiché le 15/09/2025

DOSSIER N° CU 079195 25 00080
Demande déposée le 04/07/2025
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : LA GRENOUILLERE

Références cadastrales : 017H405

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité : EARL LE VILLAGE représentée par Monsieur FROGER DANY

Adresse : 42 ROUTE DE LA GRENOUILLERE, 79250 NUEIL-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 : **Construction d'une maison individuelle avec garage attenant en lien avec une exploitation agricole.**

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(s) 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 *(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
8 248,00 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	CADRE 5bis : BENEFICIAIRE DU DROIT DE PREEMPTION
Le terrain n'est pas 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.	**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 : 2,5%)	
Redevance d'archéologie préventive (taux : 0.4%)	

PARTICIPATIONS	Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par une autorisation d'urbanisme
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
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)	
Participations préalablement instaurées par délibération	
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

Présence d'une haie protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
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.**
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. La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en linéaire ou surface équivalent.
De plus, conformément à l'article Ub-3.2.2.3 du règlement du plan local d'urbanisme : « Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. 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 ».

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 ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, pour les raisons suivantes :

Conformément à l'article A.2.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU), la construction d'une habitation nouvelle est possible en zone A uniquement si les conditions suivantes sont réunies :
- être strictement liées et nécessaires à une activité agricole existante ;
- que la présence permanente de l'exploitant soit notamment justifiée au regard de la nature de l'activité et de sa taille. En tout état de cause, elle ne saurait être admise dans le cas d'une implantation de l'habitation de nature à la remettre en cause.
Pour autant, une maison d'exploitation (occupée par un associé exploitant) est déjà présente sur le site. Au regard des éléments transmis, la construction d'un nouveau logement de fonction n'est pas justifiée.

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 de 1 200 euros, conformément à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Le présent certificat faisant l'objet d'une décision tacite, sa durée de validité court à compter du 04/09/2025.

Le 12/09/2025

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** 04/07/2025
- **Arrêté transmis le** 12/09/2025

MAIRIE DE NUEIL-LES-AUBIERS 79250

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.410-17-1du 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.
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).