

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE
LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : GR GRAND RUE
79250 Nueil-les-Aubiers

Références cadastrales : 017AE444

Superficie du terrain objet de la demande (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : 407,00 m²

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité : CHABOT-MONROCHE représentée par CHABOT-MONROCHE Géraldine

Adresse : 71 Avenue Saint-Hubert, 79250 Nueil-les-Aubiers

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations applicables à un terrain [article L410-1 a) du code de l'urbanisme].

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, de modifications simplifiées le 30/01/2024 et le 03/03/2026 (2), et de révisions allégées le 03/02/2026 et le 03/03/2026 (2).

Zone Ua2 : Secteur urbanisé, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines. Centralités des pôles structurant, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain objet de la demande.

CADRE 5 : 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 6 : 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%)

Taxe 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)

Participations préalablement instaurées par délibération

NEANT

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre archéologique (ARCHEO)

Le terrain se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3), impliquant dans certains cas le respect de règles constructives particulières.

La commune de Nueil-Les-Aubiers est concernée par un Arrêté préfectoral du 09 février 2026 délimitant des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

Les informations sur les risques et pollutions, risques sismiques, risques radon se trouvent dans l'Arrêté préfectoral du 25 mars 2019. (Documents joints en annexe).

La localisation du terrain permet de bénéficier de différents dispositifs d'appui financier et technique pour l'embellissement des façades, la restructuration de bâti, la rénovation énergétique etc. (information sur le site de l'Agglomération du Bocage Bressuirais - onglet habitat et urbanisme).

Le 28 avril 2026,

Pour Le Maire
et par délégation Jessica SORIN
Conseillère déléguée à l'urbanisme



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).

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 « Télécours 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).