

Demande déposée le 01/06/2022**N° CU 085 179 22 S0036**Par : **Etude BRANGER et PETITEAU**Demeurant à : **259 rue de la Rosière
BP 47
85440 TALMONT ST HILAIRE**Représenté par : **Maître Xavier MUSTAFITCH**Sur un terrain sis à : **55 JOSSE 85440 de POIROUX
179 A 1148, 179 A 1149, 179 A 1150, 179 A
1151, 179 A 1152, 179 A 452, 179 A 461,
179 A 947****Superficie : 16165 m²****Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 01/06/2022 par Etude BRANGER et PETITEAU représenté par Maître Xavier MUSTAFITCH, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme 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 et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 179 A 1148, 179 A 1149, 179 A 1150, 179 A 1151, 179 A 1152, 179 A 452, 179 A 461, 179 A 947
- situé 55 JOSSE

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la CONSTRUCTIBILITE.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/03/2007, révisé le 12/10/2009, modifié le 12/10/2009, déclaration de projet n°1 de mise en compatibilité du 06/03/2015 et modifié le 12/09/2017 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une grange en habitation sur un terrain situé 55 JOSSE ;

Article 1 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document)

Article 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Disposition applicable au terrain :

- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Poiroux approuvé le 19/03/2007, révisé le 12/10/2009, modifié le 12/10/2009, déclaration de projet n°1 de mise en compatibilité du PLU du 06/03/2015 et modifié le 12/09/2017,

Zone PLU : A , Nh (projet), Ns**Emprise au sol : Néant**

Lotissement : Néant

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Néant

Article 3 : DROIT DE PREMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans un secteur Non soumis au droit de préemption, par délibération du 07/12/2009, au bénéfice de la commune, par délégation du conseil communautaire de la Communauté de communes en date du 07/04/2021.

Article 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi
Assainissement	Le terrain n'est pas desservi
Electricité	Le terrain est desservi
Voirie	Le terrain est desservi

Article 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

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.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

TA Communale	Taux = 3,5 %
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme.
- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2 d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : ACCORDS NECESSAIRES

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords : Néant

Article 7 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Déclaration préalable

Article 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

En date du 26 janvier 2022 par délibération n°2022_01_D11 le Conseil Communautaire de Vendée Grand Littoral a arrêté le projet de PLU de POIROUX. Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération d'arrêt du projet, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions prévues par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, un dossier d'assainissement élaboré par un bureau d'études agréé sera déposé en mairie par le constructeur parallèlement à la demande de permis de construire.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Par arrêté préfectoral n° 08-DDE 175 en date du 19/06/2008 la Commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.

Par arrêté préfectoral n° 04-DAS 870 en date du 01/07/2004, la Commune est classée en zone à risque d'exposition à plomb.

La commune n'a pas institué de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'industrie.

La propriété concernée par le présent certificat d'urbanisme n'est pas située en ZAC, ni dans un secteur sauvegardé, ni dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre (R 123.19 du code de l'urbanisme) ou de carrières souterraines.

Les bâtiments ne sont pas en état de péril et n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'injonction de travaux.

Fait à POIROUX,
Le 26 JUIL. 2022
Le Maire,

Edouard DE LA BASSETIERE



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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours 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 des 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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

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 opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

