

**Demande déposée le 09/06/2022****N° CU 085 179 22 S0037**

Par :	<b>Etude BRANGER MUSTAFITCH ET PETITEAU</b>
Demeurant à :	<b>259 rue de la Rosière 85440 TALMONT ST HILAIRE</b>
Représenté par :	<b>Maître Xavier MUSTAFITCH</b>
Sur un terrain sis à :	<b>46 TORTEREAU 179 C 2545, 179 C 2547</b>

**Superficie : 4308 m<sup>2</sup>****Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 09/06/2022 par Etude BRANGER MUSTAFITCH ET PETITEAU représenté par Maître Xavier MUSTAFITCH, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 :

- o cadastré 179 C 2545, 179 C 2547
- o situé 46 TORTEREAU

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE.

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 DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE en 3 lots sur un terrain situé 46 TORTEREAU ;

**Considérant** que l'article N 1 a) du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que les lotissements de toute nature sont interdits ;

**Considérant** l'avis défavorable de l'Agence Routière Départementale en date du 16/06/2022 ;

**Considérant** que l'article N 3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que l'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du code l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès ;

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

Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé pour la réalisation** de l'opération envisagée.

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

Le terrain est situé dans :

- 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 : Nhc - Naturel - Constructible****Emprise au sol : 0,5 de l'unité foncière**

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 PREEMPTION 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 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

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

### 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.332-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Fait à POIROUX

Le

26 JUL. 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*

### LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

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](http://www.telerecours.fr).