



DOSSIER N° CU 079195 24 E0096
 Demande déposée le 13/09/2024
 DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
 COMMUNE

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE	
LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 18 RUE EDMOND SORIN	
Références cadastrales : AD338	
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
Identité : Monsieur CHRISTOPHE MAROT	
Adresse : 18 RUE EDMOND SORIN, 79250 NUEIL LES AUBIERS	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE
<p>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].</p> <p>Opération projetée : Création d'un logement meublé de tourisme saisonnier (gite) sur pignon de dépendance pour une superficie totale d'environ 40 m²</p>

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
<p>Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, approuvé le 21/02/2017.</p> <p>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.</p> <p>Zones : Ub2 et N (Projet en Ub2)</p> <p>Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.</p>

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces exprimées en m ²)			
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
3 543,00 m ²	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 est soumis au droit de préemption urbain.	<p>Au bénéfice de la commune.</p> <p>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.</p> <p>SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

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 : 2,00%)	
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
<p>Les frais de raccordement aux divers réseaux (eau, électricité) seront à la charge du maître d'ouvrage. La filière d'assainissement autonome devra recevoir l'accord de la commune et du service public d'assainissement non collectif (SPANC).</p> <p>Présence (en fond de parcelle) d'une haie et d'un réseau hydrographique protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le terrain se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3), impliquant dans certains cas le respect de règles constructives particulières.</p>

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE
Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES
Sans objet

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
<p>Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités suivantes devront être accomplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune formalité si aucune modification de façade et meublé de tourisme correspondant à la sous-destination « logement » ; - Déclaration Préalable si aucune modification de façades et meublé de tourisme correspondant à la sous-destination « autres hébergements touristiques » (Changement de destination) ; - Déclaration Préalable si modification de façade et meublé de tourisme correspondant à la sous-destination « logement » ; - Demande de Permis de Construire si modification de façade et meublé de tourisme correspondant à la sous-destination « autres hébergements touristiques » (Changement de destination). <p>Pour rappel, un meublé de tourisme rentre dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination « logement », s'il s'agit d'un logement loué moins de 120 jours par an et ne proposant pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. - La sous-destination « autres hébergements touristiques », s'il s'agit d'un logement loué plus de 120 jours par an ou proposant des prestations hôtelières telles que définies précédemment ou réunissant ces deux conditions.

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 07/10/2024

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 13/09/2024
- Arrêté transmis le 10/10/2024

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.410-17-1 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).

