

Référence dossier :	DESCRIPTION DE LA DEMANDE
N° CU 085 212 25 00021	Type de demande : Certificat d'urbanisme d'information
	Déposée le 15/04/2025
	Par : BRIANCEAU EMILLE MERCIER DE CASTELLAN THABARD – Maître MERCIER Grégory
Superficie : 11600 m²	Demeurant à 25 RUE DES HALLES : 85000 LA ROCHE SUR YON
	Sur un terrain LES FRESAIS sis : 212 ZD 77

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1a 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 :

- situé à LES FRESAIS (cadastré 212 ZD 77),
- présentée le 15/04/2025 par BRIANCEAU EMILLE MERCIER DE CASTELLAN THABARD,
- enregistrée par la mairie de SAINTE-FLORENCE sous le numéro CU 085 212 25 00021,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat, approuvé le 19 décembre 2019, modifié le 28 décembre 2023, révisé le 11 mai 2023,

C E R T I F I E

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent 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 cette date 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.

ARTICLE 2

Situation du terrain au regard du document d'urbanisme :

Le terrain est situé en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme et du PLUIH. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L111-1-2, L111-1-4, R111-2 à R111-24.

ARTICLE 3

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- néant.

Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante :
Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques.

Le terrain est concerné par les limites au droit de propriété suivantes : néant.

Droit de préemption applicable au terrain :

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

Un contrôle de conformité de l'installation d'assainissement, collectif ou individuel, est exigé en cas de vente de bien immobilier.

ARTICLE 4

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.

- Taxe Communale d'Aménagement (TA) :

Date délibération communale	03/06/2024
Taux applicable sur la commune	2.5 %

- Taxe Départementale d'Aménagement (TDA) :

Date délibération	08/02/2013
Taux en %	1.5

- Redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Date ordonnance	14/06/2022
Taux en %	0.4



ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (L332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation assainissement collectif pour raccordement sur le réseau.

Fait à SAINTE-FLORENCE, le 23-04-2025
Le Maire,
Christelle GREAU



Observations et prescriptions particulières :

Depuis le 1er janvier 2019, la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts est compétente en matière d'assainissement collectif et se substitue aux communes pour la perception de la participation au financement de l'assainissement collectif applicable sur l'ensemble du territoire.

Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée a été déclaré contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme ; toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du département de la Vendée est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

L'ensemble du territoire de la Vendée est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, suite au décret n°2019-945 du 22 mai 2019 et à l'arrêté du 22 juillet 2020 venant définir les zones françaises concernées à ce phénomène, ainsi que le contenu des études géotechniques à réaliser dans ces zones. Cet arrêté vient compléter la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, notamment son article 68, qui dispose qu'une étude géotechnique préalable devra impérativement être fournie dans le cas d'une vente d'un terrain non bâti constructible en zone dite « moyenne » ou « forte » ; et qu'une étude géotechnique de conception devra être établie dans le cas d'un projet de construction.



Par arrêtés préfectoraux n°01 DDE-20 et n°01 DDE-22 en date du 19 mars 2001 et relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, le territoire intercommunal, et notamment les communes de Les Brouzils, Chauché, Chavagnes-en-Paillers, Essarts en Bocage, La Merlatière, L'Oie, La Rabatelière, Saint André Goule d'Oie, Sainte Florence et Saint-Fulgent, est concerné par les tronçons d'infrastructures suivants : RD 137 (anciennement RN 137), RD 160 (anciennement RN 160), l'autoroute A83 et l'autoroute A8.

Les bâtiments à construire dans ces secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 09 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Enfin, pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Par ailleurs, et conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. ». Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments énoncés dans l'article L.111-7 du même code.

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 - 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.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme de 2 mois échu vaut rejet implicite de la demande de recours gracieux.

Droit des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Recours et saisie des juridictions administratives :

Le décret n° 2018-251 du 6 avril 2018 ouvre aux justiciables qui ne sont pas soumis à l'obligation de saisir les juridictions administratives dans les conditions prévues à l'article R. 414-1 du code de justice administrative, la faculté d'utiliser un téléservice pour communiquer par voie électronique avec les juridictions administratives de droit commun : 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.

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.

