



**CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 15/10/2024

N° CU 085 255 24 F0123

Par :	Madame BANDU Cindy
Demeurant à :	50 Rue Paul Berjonneau 85580 ST MICHEL EN L'HERM
Sur un terrain sis à :	50 RUE PAUL BERJONNEAU 85580 SAINT-MICHEL-EN-L HERM
Cadastre :	255 AB 213

Superficie : 1352 m²

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 15/10/2024 par Madame BANDU Cindy, 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 255 AB 213 ;
- situé 50 RUE PAUL BERJONNEAU 85580 SAINT-MICHEL-EN-L HERM ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour division d'un terrain 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 29 février 2008, révisé le 09 juillet 2009, modifié le 09 juillet 2009, le 02 septembre 2010, le 06 septembre 2012, le 15 novembre 2012, le 12 septembre 2013 et en dernier lieu modifié le 19 juillet 2018 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 15-DDTM 85-502 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL Bassin du Lay) en date du 30 novembre 2015 ;

VU la Loi Littoral n°86-2 du 03 janvier 1986 codifiée aux articles L. 121-1 et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme;

Considérant que la demande porte sur division d'un terrain en vue de construire sur un terrain situé 50 RUE PAUL BERJONNEAU 85580 SAINT-MICHEL-EN-L HERM ;

CERTIFIE :

Article UN : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. La faisabilité de l'opération reste subordonnée à son raccordement aux réseaux publics d'eau potable, EDF/BT et eaux usées.

Article DEUX : Les articles suivants du code de l'urbanisme sont applicables : articles L .424-1, R. 111-2, R. 111-4, R. 5 et R. 111-27.

UA

est grevé des servitudes suivantes : Néant

est grevé des prescriptions d'urbanisme suivantes : Néant

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- Zone d'application du droit de préemption urbain - Zones U et AU
- Arrêté du 01-02-2019 portant délimitation de zonages archéologiques (n°88) seuil à 10000m²
- MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLOU

Article TROIS : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 29 février 2008 et par délégation du 12 juin 2020 au bénéfice de la commune.

Article QUATRE : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Vers le
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	Oui				
Eaux pluviales					
Eaux usées	Oui				
Électricité	Oui				
Voirie	Accès Rue des Moulins				

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 CINQ : 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 :

- Taxe Aménagement Communale : 2,10 %
- Taxe Aménagement Départementale : 1,50 %
- Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40 %

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation Pour Assainissement Collectif (PAC)
- Participation pour voirie et réseaux (art. L. 332-11-1 du code de l'urbanisme)

Article SIX : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé lors de l'élaboration du PLU(i), si les constructions, installations ou opérations seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

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

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- Déclaration préalable pour division foncière
- Demande de permis d'aménager

Fait à SAINT-MICHEL-EN-L HERM, le 17 OCT. 2024
Le Maire,

L'ADJOINT DÉLÉGUÉ
Laurence GAUDIN



Observations et prescriptions particulières

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du département est classé 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 ».

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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application *Télérecours citoyens* accessible à partir du site 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 prévus 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.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

Commune : 085255
Saint-Michel-en-l'Herm

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
2155J

Document vérifié et numéroté le **15/07/2024**
A **PTGC La Roche sur yon**
Par **Thierry LEOST**

Section : AB
Feuille(s) : 1
Qualité du plan : 04
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/11/2004

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 11/07/2024 , par M. Olivier HERVOUET géomètre à LA TRANCHE SUR MER

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A LA TRANCHE SUR MER , le 11/07/2024

Cachet du rédacteur du document :



12 Rue du Pertuis Breton
85360 LA TRANCHE-SUR-MER
02.51.46.00.12 - geocea.fr

Document dressé par (2)

M. Olivier HERVOUET
à LA TRANCHE SUR MER

Date : 11/07/2024

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur géomètre ou technicien réfétré du cadastre, etc.)

(3) Précisez les noms et qualités des signature si elles diffèrent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expérimentant).

