

## Commune de SAINT MAIXENT SUR VIE



### CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune par le maire  
OPERATION REALISABLE

**N° CU 085 239 21 C0037**

Dossier suivi par : AUBINEAU-CHATEIGNER Pascale

|                                                  |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| IDENTIFICATION DU DEMANDEUR<br><u>Identité</u> : | CABINET MILCENT-PETIT<br>Monsieur MILCENT Cédric         |
| <u>Adresse</u> :                                 | 20 avenue de la Plage<br>85800 SAINT GILLES CROIX DE VIE |
| LOCALISATION DU TERRAIN<br><u>Adresse</u> :      | RUE DU PAY - CHEMIN DES RENAUDIÈRES                      |
| <u>Cadastre</u>                                  | 85220 SAINT MAIXENT SUR VIE<br>239 AB 66                 |

Le Maire,

Vu la demande présentée le 23/09/2021 par CABINET MILCENT-PETIT, 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 ci-dessus référencé ;
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

**Détachement de 7 lots destinés à être construit en habitation - garage**

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

Vu la Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1er mars 2004, modifiée le 07 juin 2004, et par arrêté préfectoral du 27 avril 2004, mise à jour en dernier lieu le 27 avril 2016 (zone constructible),

Vu l'avis du Service Assainissement de la Communauté de Communes du pays de St Gilles Croix de Vie en date du 21/10/2021,

Vu l'avis du SYDEV en date du 14/10/2021,

Vu l'avis avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale de Challans en date du 07/10/2021,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 30/09/2021,

### CERTIFIE

#### Article 1 : DECISION

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de prendre en compte les éléments ci-après.**

Cette information ne vaut pas accord sur les plans joints à la demande (R410-3 code de l'urbanisme).

#### Article 2 : REGLES GENERALES

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 3 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

**CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 085 239 21 C0037**

Page 1 (sur 4)

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 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1er mars 2004, modifiée le 07 juin 2004, et par arrêté préfectoral du 27 avril 2004, mise à jour en dernier lieu le 27 avril 2016.

Le terrain est soumis aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). Les articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

Tout projet de construction devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

### **Article 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- **Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande**

### **Article 5 : DROIT DE PREEMPTION**

*Non soumis au droit de préemption*

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

### **Article 6 : REGIME DES TAXES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Communale - Taux : 3,5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale - Taux : 1,5 %
- Redevance d'archéologie préventive - Taux : 0,4 %

### **Article 7 : REGIME DES PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

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 de construire 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 :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

**Participations préalablement instaurées par délibération : néant**

### **Article 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME**

| Réseaux             | Terrain desservi                                            | Observations sur la desserte                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Voie(s) publique(s) | Desservi par la RUE DU PAY (RD94) et CHEMIN DES RENAUDIERES | Cf avis de l'Agence routière départementale : prescriptions accès lots A, B et C |
| Electricité         | oui                                                         | Cf avis du SYDEV                                                                 |
| Eau Potable         | oui                                                         | Cf avis de Vendée Eau                                                            |
| Assainissement      | oui                                                         | Cf avis de la CdC                                                                |

## **Article 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

La présente réponse ne vaut pas accord sur les documents joints et sur le projet ci-annexé.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la division de l'unité foncière doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable de lotissement.**

Au titre de la prise en compte des risques naturels et technologiques, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols. Concernant le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (risque sécheresse), il est recommandé d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Suivant arrêté du 14 juin 2018 du Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, il est prescrit, sur le périmètre d'assainissement collectif, qu'en cas de vente ou de cession immobilière, il soit procédé à un contrôle des installations de collecte intérieures et extérieures du bien raccordé au réseau public. Sa réalisation est à la charge du vendeur. Le rapport de contrôle doit être daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente. Il est communiqué au vendeur, au notaire, au service assainissement de la Communauté de Communes et le cas échéant, à l'agence immobilière chargée de la vente.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 04/12/2006, il a été décidé l'institution sur le territoire de la commune de Saint-Maixent-Sur-Vie de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; les 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° 08-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée ont été déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites.

## **Article 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

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

- Déclaration préalable de division (lotissement)
- Demande de permis de construire une maison individuelle
- Demande d'autorisation de voirie (aménagement des accès) auprès de l'Agence routière départementale pour les accès aux lots A et B

Attention : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le 29 OCT. 2021  
Le Maire,  
  
Le Maire,  
**Jean SOYER**



Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la mairie de SAINT MAIXENT SUR VIE :  
Place de l'Eglise  
85220 SAINT MAIXENT SUR VIE  
02 51 55 27 83

*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.*

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://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 administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. 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.