

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Demandeur :	Maître COSTENOBLE NOT'ATLANTIQUE	CU 17472 25 00025
Demeurant à :	1 Place de la République, 17410 SAINT-MARTIN-DE-RÉ	Date de dépôt : 03/09/2025
Sur un terrain sis à :	Levée de la Chaume, 17230 VILLEDoux	Superficie : 5159,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)
		Cadastré : AO 1

DÉLIVRÉ PAR

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles 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 applicables,

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

CERTIFIE

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 de délivrance 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 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** approuvé en date du 19/05/2021 et soumis au(x) dispositions d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Ap : Zone Agricole protégée

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable sur le site internet www.aunisatlantique.fr.

Article 3 :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Zone aléa moyen retrait-gonflement des argiles ;
- Zone de sismicité modérée ;
- Arrêté de protection de biotope : Marais Poitevin (Secteur Ouest) ;
- Haie remarquable protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Natura 2000 (ZPS) : MARAIS POITEVIN ;
- Natura 2000 (ZSC) : Marais poitevin ;
- ZICO : MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLON ;
- ZNIEFF Type1 : ANSE DE L'AIGUILLON, MARAIS DE CHARRON ;
- ZNIEFF Type1 : LES MARES DE SERIGNY ;
- ZNIEFF Type2 : MARAIS POITEVIN ;
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Article 4 :

Droit de préemption affecté au(x) terrain(s) :

- DPU simple
- Le bénéficiaire du droit de préemption est la SAFER.

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.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 :

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

Taxes :

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (Article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement,
 - o Part départementale : 2,5%
 - o Part communale : 2 %
- Redevance d'archéologue préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive) : 0,4%.

Article 6 :

Observations et prescriptions :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Fait à VILLEDoux
Le 8 septembre 2025
Par Monsieur Daniel BOURSIER
Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement



DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'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 déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). 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'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.