



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

Demande déposée le 05/03/2025		N° CU 085 223 25 00027
Par :	Maître VERDOOLAEGHE-GIROD Stéphanie	
Demeurant à :	94 Rue de la Boulaye 85320 MAREUIL SUR LAY-DISSAIS	
Sur un terrain sis à :	GRANDE RUE DU MOUTON Sainte-Hermine 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE	
Cadastre :	223 AC 831, 223 AC 832	
	Superficie :	1091 m ²

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 05/03/2025 par Maître VERDOOLAEGHE-GIROD Stéphanie, 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 :

- o cadastré 223 AC 831, 223 AC 832 ;
- o situé GRANDE RUE DU MOUTON 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la construction de maisons à usage d'habitation (3 lots) ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Sainte-Hermine approuvé par le Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021 et modifié le 04 avril 2024 ;

VU l'arrêté préfectoral n°05-CAB-SIDPC-014 du 18 février 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations des rivières "Le Lay, Le Grand Lay, Le Petit Lay" de leur source au village de Péault sur le territoire du département de la Vendée ;

Considérant que la demande porte sur la construction de maisons à usage d'habitation (3 lots) sur un terrain situé GRANDE RUE DU MOUTON 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE ;

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 5/05/2025 ;

Considérant qu'en l'absence de réponse de l'administration le demandeur bénéficie, en application de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 5/05/2025 ;

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. 111-26 et R. 111-27.

Zonage : **Ub**

Lotissement : **Oui – Permis d'aménager n° PA 085 223 24 F 0002 (et -M01)**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **Servitude Monument Historique : Église Notre-Dame et ancien ossuaire, Château de Sainte-Hermine, Marché couvert, Monument à Georges Clemenceau, Temple protestant, Cimetière protestant**

Le terrain est grevé des prescriptions d'urbanisme suivantes : **Néant**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **Zone de Présomption de Prescription Archéologique Arrêté du 30-01-2019 portant délimitation de zonages archéologiques (n°84) seuil à 10 000 m².**

Article TROIS : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021 et par délégation 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 – extension sous voie privée (voir avis Vendée Eau)				
Eaux pluviales	-				
Eaux usées	Oui – extension sous voie privée et branchement long sous voie publique (Avis SUEZ : « [...] prévoir un tabouret pour chaque habitation en limite de parcelle [...] »)				
Electricité	Non – extension sous voie publique et extension sous voie privée (voir avis SYDEV)				
Voirie	Accès depuis la rue du Docteur Rolland et depuis la Grande rue du Mouton				

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 : 2,00 %
- 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).

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

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 : Les demandes de permis et les déclarations préalables seront susceptibles d'être soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge : **Architecte des Bâtiments de France.**

Article HUIT : 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

Décision transmise au
représentant de l'Etat
le - 6 MAI 2025

Fait à SAINT-JEAN-D'HERMINE, le - 6 MAI 2025
Le Maire,

Philippe BARRÉ

Par délégation du Maire,
Marie-Thérèse GUINOT
Adjointe au Maire



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.