commune d'AVON
3 Rue de la Mairie
Thorigné
79800 AVON
Tél : 05/49/76/35/38
Mail : contact@mairieavon79.fr

DOSSIER N° CU 079023 24 H0002
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 18/06/2024
Demandeur : SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE représentée par Monsieur BOISSEAU Pierre
Adresse du terrain : AVON, à AVON (79800)
Cadastré : A148, A149

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
délivré au nom de la Commune de AVON

Le Maire,

Vu la demande présentée le 18/06/2024 par SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE représentée par Monsieur BOISSEAU Pierre demeurant 87 BD Gambetta, à SAINTES (17105) 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 A148, A149 d'une superficie de 3 370,00 m² ;
- Situé au AVON, AVON ;

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 approuvé par délibération en conseil communautaire le 29 janvier 2020

Vu la délibération de la révision n° 2 du PLUi en date du 24/04/2024

Vu l'arrêté inter-préfectoral du 19 décembre 2013 déterminant les périmètres de protection de captage d'eau potable de La Corbelière, et les servitudes afférentes à ces périmètres - *Périmètre de Protection Eloigné (PPE)*

Vu l'arrêté inter-préfectoral du 25 août 2004 déterminant les servitudes afférentes aux périmètres de protection du captage de la Roche Ruffin – *Périmètre de Protection Rapproché (PPR)*

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 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 susvisé, en zone Ae : Secteur plus restrictif que la zone A qui correspond aux secteurs agricoles situés dans le périmètre de la zone Natura 2000 ZPS la Plaine de la Mothe Lezay.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

- AS1 - Protection des eaux destinées à la consommation humaines et des eaux minérales (PPE - captage de la Corbelière)
- AS1 - Protection des eaux destinées à la consommation humaines et des eaux minérales (PPR - captage de la Roche Ruffin)

Le terrain objet de la demande est concerné par :

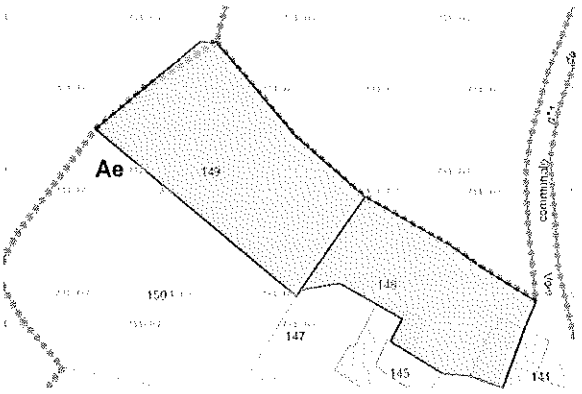
- Un élément remarquable : haies à protéger

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que le terrain comporte un élément remarquable identifié au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout projet consistant à supprimer, transformer ou dénaturer cet élément pourra se voir opposer un refus.

Risque sécheresse :
Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, peut être situé dans une zone soumise à un aléa des risques naturels de retrait et de gonflement des argiles. L'information est disponible sur le site : www.géorisques.gouv.fr
Il est rappelé qu'au titre des articles L. 111-13 et L. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, "tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage".
Le présent accord est donné aux seuls risques et périls du pétitionnaire. Il n'engage en rien la responsabilité de la commune quant aux dommages que pourraient subir le bâtiment.
Pour en savoir plus sur les prescriptions techniques prescrites relatives à la construction sur sol sensible au retrait et gonflement des argiles : www.argiles.fr

Sismicité :
Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée), comme tout le reste du département des Deux-Sèvres (Décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).
Tout projet de construction devra respecter les normes de construction parasismique en vigueur.
En fonction de la nature du projet, une attestation d'un contrôleur technique peut être exigée à l'appui du permis de construire, en application de l'article R.431-16-d du code de l'urbanisme.
Pour en savoir plus sur les normes parasismiques : www.planseisme.fr

Pour information :
Le terrain est situé en :
- Haies à préserver (art L151-23 du C.U.) – voir plan ci-dessous,
- Aléa retrait-gonflement des argiles – moyen et fort
- Zone Natura 2000 – Directive Oiseaux - ZPS La Plaine La Mothe Lezay
- Zone Naturelle d'Intérêts Écologique, Faunistique, Floristique (ZNIEFF) – de type II - Plaine La Mothe - Lezay n°691



Article 3

Les taxes et participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

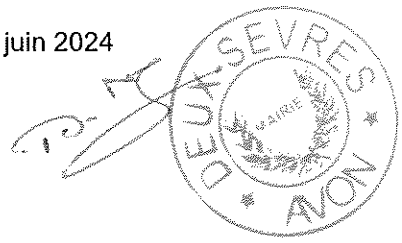
Taxe d'Aménagement Communale : 1%
Taxe d'Aménagement Départementale : 2,25%
Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4%

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
Néant
Participations préalablement instaurées par délibération :
Néant

Fait à AVON, le 21 juin 2024

Le Maire,
Didier JOLLET



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.

Dossier transmis au préfet le : ..... **Certificat transmis au Préfet le :** .....

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : 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 (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : 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.

RECOURS OBLIGATOIRE A 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 qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² pour la surface plancher et l'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol 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).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat (Tribunal Administratif de Poitiers-hôtel Gilbert-15 rue de Blossac-CS80541-86020 Poitiers Cedex). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.
Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).