

**MAIRIE
PALLUAU****CERTIFICAT D'URBANISME RÉALISABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 05/11/2025		N°CU 085 169 25 00040
Par :	Monsieur MAUDUIT Cédric Madame BOURGUIGNON Jeanine	Superficie : 992 m²
Demeurant à :	14 place de la Vendée 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	10 Rue de l'Ancienne Gare 85670 PALLUAU	
Cadastré :	AB 180, AB 204	

Le Maire de la commune de PALLUAU

Vu la demande présentée le 05/11/2025 par Monsieur MAUDUIT Cédric, Madame BOURGUIGNON JEANINE, 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 AB 180, AB 204
- o situé 10 Rue de l'Ancienne Gare

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **construction d'une maison d'habitation**,

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 et Habitat (PLUiH), approuvé en date du 22 février 2021 et modifié en dernière date du 23 septembre 2024,

Vu l'avis du Sydev en date du 20/11/2025,

Vu l'avis favorable du service voirie de la commune en date du 24/11/2025,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 12/12/2025,

Vu l'avis favorable du service assainissement en date du 24/11/2025,

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date du 05/01/2026.

RÉPONSE À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée : Construction d'une maison d'habitation.

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Dispositions applicables au terrain :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH), approuvé en date du 22 février 2021 et modifié en dernière date du 23 septembre 2024.

Zone PLUiH : UB

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.111-6, Art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T7 (servitude relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement)

Autres contraintes ou prescriptions :

- Risque moyen d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles

DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans un secteur soumis au droit de préemption au bénéfice de la Commune.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	DESSERTE	GESTIONNAIRES
Eau potable	Le terrain est desservi ¹	Vendée Eau
Assainissement	Le terrain est desservi ²	Commune
Électricité	Le terrain est desservi ³	SYDEV
Voirie	Le terrain est desservi	Commune

¹Le projet nécessite une extension sous voie privée sur une longueur de 57 mètres. Le cout de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à 8151€ HT.

Dans le cas où votre autorisation d'urbanisme serait accordée, vous pourrez réaliser vos demandes de raccordement sur « MES RÉSEAUX » : cette plateforme en ligne permet d'effectuer, sur le guichet unique, une demande d'extension, de viabilisation ou de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de fibre optique. Cette plateforme est commune aux trois organismes concessionnaires publics vendéens : SYDEV, VENDÉE EAU et VENDÉE NUMÉRIQUE. Pour vous connecter et effectuer votre demande, rendez-vous sur : mesreseaux-vendee.fr

²Une extension du réseau électrique sera nécessaire.

Les travaux doivent être réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS ou du SYDEV, le demandeur est invité à réaliser sa demande de raccordement sur le portail d'ENEDIS en premier lieu : www.enedis.fr

³Réseau d'eaux usées desservi sur voie publique, sous réserves de plan d'arpentage.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

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 :

TA Communale Taux = 2,70 %*

TA Départementale Taux = 1,50 %

Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40 %

* Les abris de jardin sont exonérés à hauteur de 50% de leur surface.

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

➤ Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du Code de l'urbanisme.

➤ Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2 d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'urbanisme.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À L'OPERATION

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. Á cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet 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 prévu 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.

Préalablement à l'édification de la construction ou à la réalisation d'une opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis de Démolir ou Permis d'aménager.

ATTENTION : Le (non-respect) de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € (art L.480-4 du Code de l'urbanisme).

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 22/02/2021, tout projet de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 22/02/2021, tout projet de démolition devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat a pour vocation à répondre sur la conformité du projet au regard des articles 1 à 3 du règlement de la zone UB et non à répondre aux articles 4 à 8 de ce règlement (Implantation, Hauteur, Aspect extérieur et aménagement des abords, Emprise au sol et espaces libres, plantations et Stationnement).

Il ne préjuge en rien de la faisabilité du projet aux regards des règles d'urbanisme en vigueur.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée : des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments.

Le territoire de Vie et Boulogne est classé en risque « Radon » (concentration élevée).

Par arrêté préfectoral n° 08-DDE 175 en date du 19/06/2008 la Commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.

Par arrêté préfectoral n° 04-DAS 870 en date du 01/07/2004, la Commune est classée en zone à risque d'exposition à plomb.

Un architecte est à votre disposition pour vous conseiller lors de l'élaboration de votre projet de construction. Renseignements et rendez-vous au service Application du droit des sols de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

PALLUAU,
Le 26 janvier 2026

Le Maire,

Manuelle

BARRETEAU



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales