MAIRIE PALLUAU	CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 25/03/2026	
Par :	**Monsieur ARNAUDEAU Mathieu, Madame ARNAUDEAU Floriane**
Demeurant à :	**12 La Boucherie 85190 BEAULIEU SOUS LA ROCHE**
Sur un terrain sis à :	**La Naulière 85670 PALLUAU**
Cadastré :	**A 939**

N° CU 085 169 26 00011

Superficie : 2302 m²

(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Considérant qu'en application de l'article R.410-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date du 25/05/2026.

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Vu la demande présentée le 03/03/2026 par Monsieur ARNAUDEAU Mathieu et Madame ARNAUDEAU Floriane, 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 section A 939 et situé à la Naulière et précisant, en application de l'article L.410- b) si ce terrain peut être utilisé pour la réhabilitation de la grange

CONSIDERANT que les éléments joints à la demande de certificat d'urbanisme ne permettent pas de se prononcer sur la réalisation du projet en application de l'article L.410-1-b) et que de ce fait, il y a lieu de répondre uniquement au titre de l'article L.410-1 a).

CONSIDERANT que les éléments manquants pour répondre sont les suivants :
- CU 1 – Plan de situation
- CU 2 – Note descriptive

Certificat d'urbanisme d'information générale (Art. L.410-1-a du Code de l'urbanisme)

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.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH), approuvé en date du 22 février 2021 et modifié en dernière date du 26 janvier 2026.

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.

Zone PLUiH : A

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption au bénéfice de 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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée). ***SANCTION*** *: Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

AUTRES CONTRAINTES OU PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est impacté par les contraintes ou prescriptions suivantes :

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Patrimoine ponctuel protégé

REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 DU CODE DE L'URBANISME)

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 = 2,50 %
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.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERS

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).

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

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.

Tout projet de clôture devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

PALLUAU,
Le 13 octobre 2026

Le Maire,

Marcelle BARRETEAU

MAIRIE DE PALLUAU (Vendée)

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de dix-huit mois, à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celle-ci ne peuvent être remise en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évoluées.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :
- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et suivants et R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme – Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher 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 est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m²).

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 2 mois à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*