

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposée le	26/09/2023	N° CU 085 047 23 C0557
Par :	SAFTI IMMOBILIER	
Représenté par :	Madame HERY Katla	
Demeurant à :	38 chemin de la Solitude 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis :	33 rue du Moulin des Brefs	Superficie : 7163 m²
Cadastré :	47 AS 280, 47 AS 373, 47 AS 374, 47 AS 375	

OPERATION REALISABLE

Le Maire :

Vu la demande présentée le **26/09/2023** en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 au terrain,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la :

- division de la parcelle AS280 de 1217m² pour créer 2 lots : lot 1 avec maison d'habitation existante sur terrain de 700m² environ + lot 2 de 500m² environ avec grange existante à démolir.

- création d'un chemin d'accès de 6m de large en façade de rue afin de desservir les parcelles cadastrées AS375, AS374 et AS373.

- division de ces mêmes parcelles pour créer des lots à bâtir soit :

- 2 lots sur la parcelle AS375 (lot 3 de 850m² & lot 4 de 955m² env.)
- 2 lots sur la parcelle AS374 (lots 5 et 6) + chemin d'accès
- 1 lot sur la parcelle AS373 (lot 7)

Parcelle AS280 de 1217m² à diviser en 2 lots : la maison d'habitation actuelle sera conservée, la grange sera démolie pour laisser place à un terrain à bâtir.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de CHALLANS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2006, révisé de manière simplifiée par délibération du 09 novembre 2009, mis en compatibilité par délibération du 1er octobre 2012 et modifié, en dernier lieu, par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 juin 2023,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017 portant la Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réalisé au Conseil Communautaire en date du 25/10/2018,

Vu le Droit de préemption urbain simple, instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 1987 et par délégation suivant la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mars 2016, modifiée, le 19 juillet 2017, le 28 janvier 2021, le 9 décembre 2021 et en dernier lieu le 2 juin 2022;

Vu l'avis du SyDEV en date du 26 octobre 2023 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 19 octobre 2023 ci-annexé,

Vu l'avis de la SAUR en date du 3 octobre 2023 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 6 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Madame Roselyne DURAND FLAIRE,

Considérant que le PLUI est en cours d'élaboration sur le territoire, que le règlement et le zonage actuels seront modifiés afin de tenir compte de la législation en vigueur,

Considérant dès lors qu'en application des dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme et de l'article L. 410-1 du même code, une demande d'autorisation de nature à compromettre la mise en œuvre du futur document d'urbanisme se verra opposer un sursis à statuer.

CERTIFIE :

ARTICLE 1^{er} :

Le terrain, objet de la demande, peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

ARTICLE 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2006, révisé de manière simplifiée par délibération du 09 novembre 2009, mis en compatibilité par délibération du 1er octobre 2012 et modifié, en dernier lieu, par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 juin 2023,

Le terrain est situé en zone UC dont le règlement est consultable en mairie ; tout projet de construction devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Observations et prescriptions particulières :

- Secteur de mixité sociale de type C,
- Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques (n°548) – Seuil à 10 000 m².
- Haie à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 :

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande.

ARTICLE 4 :

Droit de préemption : Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), tel que défini à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 1987 au bénéfice de la Commune de CHALLANS et par délégation suivant la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mars 2016, modifiée le 19 juillet 2017.

(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 les conditions de la vente projetée. L'absence de déclaration pourra être sanctionnée par la nullité de la vente (Article L 213-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 :

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	DESSERVI		Vendée-Eau	-
Electricité	DESSERVI		SyDEV	-
Voirie	DESSERVI		-	-
Assainissement	DESSERVI		Saur	-

Eau potable : raccordement au réseau public d'eau potable

Electricité : raccordement au réseau public EDF/BT

Assainissement : raccordement au réseau public d'assainissement

ARTICLE 6 :

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 :

- Taxe d'Aménagement : part Communale (taux = 3,0%)
- Taxe d'Aménagement : part Départementale (taux = 1,5%)
- Redevance d'archéologie préventive (taux = 0,4%)
- Versement pour Sous-densité (Smd : néant)

ARTICLE 7 :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.
- Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 8 :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable, d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager, un sursis à statuer sera opposé en raison de :

- Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017,
- Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au Conseil Communautaire du 25/10/2018.

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de déclaration préalable ou de permis d'aménager (division de terrain),
- Demande de permis de construire,
- Demande d'arrêté d'alignement à déposer à la mairie,
- Demande d'autorisation de voirie (aménagement d'un accès) à déposer à la mairie,

CHALLANS, le 10 novembre 2023

Pour Le Maire,
L'Adjointe déléguée,



Roselyne DURAND FLAIRE

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS

Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par les termites ; en conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée, en application de l'arrêté préfectoral n° 08-DDE 175 du 19 juin 2008, sur les précautions qu'il doit prendre pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.

La totalité du département de la Vendée est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, le Tribunal Administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex.

Durée de validité

La durée du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance. 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.

Prorogation :

Cette durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande s'effectue par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain au moins 2 mois avant l'expiration du délai.