

2

COMMUNE
DE CHALLANS

**PROROGATION DE CERTIFICAT D'URBANISME DELIVREE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposée le	29/11/2022	N° CU 085 047 22 C0779
Par :	VRIGNAUD ET BIRON	
Demeurant à :	12 Place du Champ de Foire 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis : Cadastré :	Rue Maryse Bastié BP 147, BP 148	Superficie : 6707 m ² Lot 1: 672 m ² Lot 2: 792 m ² Lot 3: 567 m ² Lot 4: 722 m ² Lot 5: 1900 m ² Lot 6: 1458 m ²

Le Maire :

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R.410-17,

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 la demande de prorogation en date du 21/11/2023 reçue en mairie le 28/11/2023,

Vu le projet inchangé par rapport à la demande du 29/11/2022

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable au terrain inchangé ;

Vu les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, inchangés depuis la délivrance certificat d'urbanisme accordé le 20/01/2023,

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

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : La demande de prorogation du certificat d'urbanisme susvisé est **ACCORDEE**, pour une durée d'un an.

ARTICLE 2 : La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

CHALLANS, le 25 janvier 2024

Pour Le Maire,

L'Adjointe déléguée
Roselyne DURAND FLAIRE



	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposée le	29/11/2022	N° CU 085 047 22 C0779
Par :	VRIGNAUD ET BIRON IMMOBILIER	
Demeurant à :	12 Place du Champ de Foire 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis :	Rue Maryse Bastié BP 147, BP 148	Superficie : 6 707 m ² Lot 1 : 672 m ² Lot 2 : 792 m ² Lot 3 : 567 m ² Lot 4 : 722 m ² Lot 5 : 1 900 m ² Lot 6 : 1 458 m ²

OPERATION REALISABLE

Le Maire :

Vu la demande présentée le **29/11/2022** en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L410-1 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 **Projet de détachement de 4 lots à bâtir et d'une parcelle à usage de passage pour desservir les lots :**

- lot 1 : pour une surface d'environ 672 m²
- lot 2 : pour une surface d'environ 792 m²
- lot 3 : pour une surface d'environ 567 m²
- lot 4 : pour une surface d'environ 722 m²

Sur chaque lot de 1 à 4 : projet de construction d'une maison d'une surface d'environ 80 m²

La parcelle à usage de passage sera d'environ 590 m²

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L410-1 et suivants, R410-1 et suivants et A410-1 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 du 2 juin 2022,

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 29/12/2022 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 20/12/2022 ci-annexé,

Vu l'avis de la SAUR en date du 08/12/2022 ci-annexé,

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

CERTIFIE :

ARTICLE 1^{er} :

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

DOSSIER N° CU 085 047 22 C0779

ARTICLE 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un 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 du 2 juin 2022,

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

Observations et prescriptions particulières : Néant

ARTICLE 3 :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : **Servitude de réseau sur les parcelles BP 208 et 211,**

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.

(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	Le terrain n'est pas desservi		Vendée-Eau	Une extension est nécessaire
Electricité	Le terrain n'est pas desservi		SyDEV	Une extension est nécessaire
Voirie	Le terrain est desservi		-	-
Assainissement	Le terrain est desservi		-	-

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)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour voirie et réseaux (article L.332-6-2ème -d) - Délibération du conseil municipal du : 13/04/2001

ARTICLE 8 :

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,
- (NB : L'autorisation requise dépend de la nature des travaux envisagés.)

CHALLANS, le 20 janvier 2023



Pour Le Maire,
L'Adjointe déléguée,

Rosaline 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 de validité de 18 mois. 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.

Effet du certificat

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, un 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.



4



Photos terrain Mr & Mme Raboisson Alain

