

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposée le	27/03/2026	N° CU 085 062 26 00009
Par :	Madame PETIGAS Adeline	
Demeurant à :	4 impasse Buissonnière 85710 CHATEAUNEUF	
Sur un terrain sis :	rue du Moulin	Superficie : 1769 m ²
Cadastré :	62 AE 199	

OPERATION REALISABLE

Le Maire :

Vu la demande présentée le **27/03/2026** 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 un **détachement de 3 lots 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 Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024, modifié par délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 et du 6 novembre 2025,

Vu le Droit de Préemption Urbain instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2005, et par délégation suivant la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 janvier 2021 modifiée en dernier lieu le 12 décembre 2024,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 23/04/2026 ci-annexé,

Vu l'avis de la SAUR en date du 14/08/2026 ci-annexé,

Vu l'avis du SyDEV en date du 15/04/2026 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 7 avril 2026 portant délégation de signature à Madame BESSAU Clémence, 3ème adjointe au maire,

Considérant que selon l'avis du SyDEV le projet nécessite une extension du réseau électrique sous voie publique,

Considérant que l'article L.332-17 du Code de l'Urbanisme dispose que « La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code. »,

Considérant que l'extension du réseau électrique est mise à la charge du demandeur,

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 Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024, modifié par délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 et du 6 novembre 2025,

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

Observations et prescriptions particulières :

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Lisières Urbaines »,**
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Climat, Air, Energie »,**

ARTICLE 3 :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AC 1 - Périmètre de protection MH - Moulin à vent

Toute demande d'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques, sera soumise à l'accord des Bâtiments de France.

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 5 juillet 2005, et par délégation suivant la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 janvier 2021 modifiée en dernier lieu le 12 décembre 2024,

(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 est desservi par une desserte publique		Vendée-Eau	-
Electricité	Le terrain est non desservi		SyDEV	-
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique		-	-
Assainissement	Le terrain est desservi par une desserte publique		-	-

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 = 2 %)
- 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 :

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

- Demande de permis de démolir,
- Demande de déclaration préalable (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,

CHATEAUNEUF, le 07/05/26
Pour Le Maire et par délégation



Demance BESSAU

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".

- DELAI ET VOIES DE RECOURS : En application de l'article L600-12-2 du Code de l'Urbanisme :

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

-DUREE DE VALIDITE

La durée du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance. Le délai de dix-huit mois prévus 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.

