

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposée le	21/03/2026	N° CU 085 062 26 00010
Par :	BARDON IMMOBILIER	
Représenté par :	Monsieur BARDON Geoffrey	
Demeurant à :	9 bis rue De Lattre De Tassigny 85710 LA GARNACHE	
Sur un terrain sis :	83 route de la Rive	Superficie : 2890 m²
Cadastré :	62 A 455	

OPERATION REALISABLE

Le Maire :

Vu la demande présentée le **21/03/2026** 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 **la découpe de la parcelle A 455 en 2 ainsi que la réhabilitation des granges (155 m²)**

Division de la parcelle A 455 :

- **Partie habitable sur une parcelle de 1890 m²**

- **Granges sur une parcelle de 1000 m²**

Réhabilitation des granges (155m²) sur une parcelle de 1000 m²

La grange est pastillé d'une étoile sur sur la carte du PLUI de Challans Gois,

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 Prémption 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 du SyDEV en date du 03/04/2026 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 15/04/2026 ci-annexé,

Vu l'avis de la SAUR en date du 31/03/2026 ci-annexé,

Considérant l'article 1 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'urbanisme intercommunal qui dispose que « Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, est autorisé, à condition : - que la nouvelle destination ou sous-destination soit autorisée dans le règlement de la zone dans laquelle le bâtiment est identifié et compatible avec le milieu environnant. - que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ; - et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site. L'identification au titre de L151-11 du code de l'urbanisme vaudra identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme »,

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

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 zones A et N 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 »,**
- **Construction existante repérée au document au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme**

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

Droit de préemption : Néant.

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	NON DESSERVI		-	-

Eau potable : raccordement au réseau public d'eau potable

Electricité : raccordement au réseau public EDF/BT

Assainissement : en l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 devra être mis en place.

A cet effet, un dossier d'assainissement élaboré par un bureau d'études agréé sera déposé en mairie par le constructeur préalablement ou parallèlement à la demande de permis de construire.

Ce dossier justifiera, en fonction des résultats de l'étude de sol, le type de filière retenu.

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 construire,
- Demande d'autorisation de voirie (aménagement d'un accès) à déposer à la mairie,
- Demande d'assainissement individuel à déposer à la mairie,
- Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS),

CHATEAUNEUF, le 07/05/2016



Pour Le Maire et par délégation,

Clémence 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.

