Dossier n° : CU 044 038 26 04085

Demande de certificat d'urbanisme opérationnel
(article L.410-1b du Code de l'urbanisme)
Déposée le 29/08/2026
Par : Monsieur HIMBERT Tony
Demeurant : 3 route de Saint Roch
44160 PONTCHATEAU

Commune de CHAUVE

Pour un terrain situé : 18 rue du Pinier
Référence(s) cadastrale(s) : 38 AB 205
Superficie du terrain en m² : 2782

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF délivré au nom de la commune

Le maire de Chauvé,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 12 mars 2014, ayant fait l'objet de révisions allégées approuvées les 22 septembre 2016 et 5 novembre 2019, de modifications approuvées les 22 septembre 2016, 25 janvier 2017 et 26 octobre 2017, de modifications simplifiées approuvées le 10 septembre 2019 et révisé le 3 mars 2026,
Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 11 septembre 2026,
Vu l'avis technique en date du 8 septembre 2026 de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz au titre de la desserte par le réseau d'eaux pluviales et du zonage des eaux pluviales urbaines,

CERTIFIE

Article 1 :
Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain objet de la demande de certificat d'urbanisme sont les suivantes :

- l'article L.111-1 et suivants, les articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme,
- le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 12 mars 2014, ayant fait l'objet de révisions allégées approuvées les 22 septembre 2016 et 5 novembre 2019, de modifications approuvées les 22 septembre 2016, 25 janvier 2017 et 26 octobre 2017, de modifications simplifiées approuvées le 10 septembre 2019 et révisé le 3 mars 2026.

A titre d'information :
- le terrain est au document d'urbanisme en zone(s) : UB

Article 2 :
Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande de certificat d'urbanisme.

Article 3 :
Motivation de cette décision :

Le terrain concerné par la demande de certificat d'urbanisme susvisée se situe en zone UB du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5 du secteur des Fontaines du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Chauvé relatives à la desserte par les voies publiques ou privées, tout projet prévoyant la création de voies doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et cyclables pouvant être mutualisés.

Mise en ligne le : 28/10/2026 09:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/84725

En l'espèce, le projet présenté prévoit la création d'une voie indivise sans prévoir de desserte spécifique aux déplacements piétons et cyclables.
L'opération projetée n'est donc pas réalisable pour ce motif ; un cheminement doux étant par ailleurs souhaité à cet emplacement dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5 du secteur des Fontaines.

De plus, conformément aux dispositions de l'article UB 8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, « Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. ».
En l'espèce, le projet présenté indique la création d'une voie indivise en impasse, non aménagée dans sa partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, ce qui ne permettra pas de garantir la sécurité de ses usagers, eu égard au nombre d'habitations prévues et au nombre important de véhicules susceptibles de l'emprunter.

Observation(s) :

Le terrain est concerné au Plan Local d'Urbanisme par des orientations d'aménagement thématiques (OAP habitat, OAP aménagement et OAP mobilité).

Article 4 :
Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 5 :
Les demandes de permis et les déclarations préalables sur ce terrain ne sont soumises ni à l'avis, ni à l'accord d'un service de l'Etat.

Article 6 :
Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune.

Article 7 :
Le terrain n'est pas situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et d'activités de service, ni sur un secteur d'information sur les sols (prévus à L.125-6 du Code de l'environnement).

Article 8 :
L'état des équipements publics existants ou prévus assurant la desserte du terrain est le suivant :

Réseaux	La desserte du terrain et ses caractéristiques (actuelles ou prévues)			Observation éventuelle
		Adaptée	Insuffisante	
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique			
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique			Gestion des eaux pluviales à la parcelle obligatoire au titre du zonage des eaux pluviales urbaines
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique			
Electricité	Une extension peut être nécessaire			Pour évaluer les possibilités de raccordement : www.te44.fr/missions/infrastructures-reseaux/urbanisme-et-raccordements/
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique			

Mise en ligne le : 28/10/2026 09:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/84725

Article 9 :
Un sursis à statuer ne pourra pas être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure (déclaration préalable ou permis).

Article 10 :
Les taxes d'urbanismes suivantes sont assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :
- la taxe d'aménagement,
- la taxe d'archéologie préventive.

A titre d'information (taux 2026) :
- taux de la part communale de la taxe d'aménagement : 4,5 %
- taux de la part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %
- taux de la taxe d'archéologie préventive : 0,40 %
- taux de la redevance d'archéologie préventive : 0,69 euro par m² selon les projets

Article 11 :
Les participations ci-dessous peuvent être prescrites par un permis exprès ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable. En cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, ces participations pourront être prescrites dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles pourront être prescrites sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 du Code de l'urbanisme :
- participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'urbanisme),
- participation pour équipements propres (article L.332-15 du Code de l'urbanisme),
- participation pour voirie et réseaux (ancien article L.332-6-1-2ème-d du Code de l'urbanisme) uniquement en cas de délibération spécifique du Conseil municipal antérieure au 1er janvier 2015.

Article 12 :
A titre d'information, la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande de certificat d'urbanisme peut être soumise à des formalités administratives préalables prévues au Code de l'urbanisme, en particulier au dépôt en mairie :
- d'une demande de permis de construire,
- d'une déclaration préalable,
- d'une demande de permis de démolir (dans certains secteurs).

Article 13 :
A titre d'information :
La commune est classée en zone de sismicité modérée par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.
La commune est susceptible d'être contaminée à court terme par un ou des foyers de termites (arrêté préfectoral du 13 novembre 2018).
La commune est classée dans une zone à potentiel radon (zone 3 - arrêté ministériel du 27 juin 2018).
La commune est classée dans une zone d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (carte mise à jour par l'arrêté du 9 janvier 2026).

Pour plus d'informations sur les risques potentiels sur le territoire communal : *www.georisques.gouv.fr.*

Article 14 :
Le pétitionnaire qui se voit délivrer un certificat d'urbanisme jugeant que le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée et qui désire contester ce refus peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée (date de la première présentation du courrier). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

Mise en ligne le : 28/10/2026 09:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/84725

Article 15 :
Le présent certificat deviendra exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Signé électroniquement le 25/10/2026



L'adjoint à l'urbanisme
Romain LEBLANC

Rappel des dispositions de l'article R.410-13 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au *b* de l'article L.410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. »

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Effets et durée de validité du certificat d'urbanisme : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois, à compter de la date de signature d'un 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 la date du certificat 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. Le délai de dix-huit mois court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.
Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

Prorogation : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise à la mairie dans les conditions prévues à l'article R.410-3 du Code de l'urbanisme.

Délais et voies de recours des personnes concernées par une décision : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

A titre d'information, le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Ile Gloriette, BP 24111, 44041 NANTES Cedex. Il peut être saisi par le biais du portail « Télérecours citoyen » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Mise en ligne le : 28/10/2026 09:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/84725