



Place Flandres Dunkerque
49340 VEZINS

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le maire de Vezins,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 aux terrains situés **4 rue de l'Industrie (AI 50), 4 b rue du Chapelet (AI 55), 2 rue du Chapelet (AI 150), et rue de l'Industrie (AI 152) à Vezins**, présentée le **7 novembre 2024** par **Maître L'HELIAS-ROUSSEAU Eve-Marie**, demeurant à **ANGERS (49023), 24 Boulevard du Maréchal Foch – BP 22342** et enregistrée par la mairie de Vezins sous le numéro **CUa 049 371 24 C 0066**;

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

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le **17 juin 2011** et modifié les **10 septembre 2014** et **16 octobre 2017** ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent 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 cette date 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.

Article 2

Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un plan local susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L. 111-6 et s., art. R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Les terrains **AI 50 – AI 55 – AI 150 et AI 152** sont situés en Zone : **Uy**
Zone correspond à la zone d'activités économiques en partie Ouest du bourg (Le Chapelet)

Coefficient(s) d'occupation des sols : **Non réglementé.**

Le terrain **AI 55** est grevé de la servitude suivante :

- **A5** : Servitudes relatives à la pose de canalisations d'eau potable

date de dépôt : **7 novembre 2024**

demandeur : **Maître L'HELIAS-ROUSSEAU Eve-Marie**

pour : **Certificat d'Urbanisme d'information**

adresses terrains à Vezins :

AI 50 : 4 rue de l'Industrie

AI 55 : 4 b rue du Chapelet

AI 150 : 2 rue du Chapelet

AI 152 : rue de l'Industrie



Article 3

Les terrains sont soumis au Droit de Prémption Urbain Simple par délibération du conseil communautaire du 10/01/2017, et modifiés par délibérations des 20/11/2017 et 18/06/2018, au bénéfice de la commune.

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4

Les taxes ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe d'Aménagement :**
 - **Part communale : taux 3 %**
 - **Part départementale : taux 2,5 %**
- **Taxe d'Archéologie Préventive : 0,40 %**
- **Redevance d'Archéologie Préventive : Taux 0,64 € par m²**

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites :

par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable ;
par 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 loisirs, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).

Observations et prescriptions

SURSIS A STATUER

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le terrain pourra se voir opposer un sursis à statuer si l'aménagement ou la construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont l'élaboration est prescrite par délibération du Conseil de Communauté du 18/09/2017 (articles L.424-1 et L.153-11 du code de l'urbanisme).

Loi du 20/07/2023 :

Conformément à l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » ayant modifié l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la première tranche de dix années (2021/2031).

RISQUE SISMIQUE

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone 3 de sismicité (aléa modéré) et en conséquence votre projet de construction doit respecter la réglementation sismique

RISQUE RADON

Le terrain est situé sur le territoire d'une commune à potentiel radon de catégorie 3.

NUISANCES SONORES

En application de l'arrêté préfectoral du 18/03/2003, le terrain est situé dans le secteur de nuisance sonore d'une infrastructure classée en catégorie 4. Le demandeur devra donc respecter les prescriptions acoustiques correspondantes.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone d'aléa moyen du risque de retrait-gonflement des argiles.

REMONTÉE DE NAPPES :

Fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
- L'indication de fiabilité associé de la zone : FAIBLE

Fait à Vezins, le 27 novembre 2024,
L'Adjoint à l'Urbanisme,



DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (ARTICLES R. 431-2 DU CODE DE L'URBANISME)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole, dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, le plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article L. 442-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (article L. 442-4 du code de l'urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur "www.telerecours.fr"