

**CERTIFICAT D'URBANISME****N°CU 45333 25 T0003 @**

Opération réalisable

Délivré par le Maire au nom de la commune**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

Demande déposée le :	13/01/2025
Demandeur du Certificat	SASU SOUESME représentée par SOUESME Benoit 57 Grande Rue 45110 Châteauneuf-sur-Loire
Localisation du terrain	Rue de Neuville 45760 VENNECY

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelle(s) : ZD91

Surface du terrain : 4 202 m²**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE**

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables, l'état des équipements publics existants ou prévus et savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. (art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/12/2008, révisé le 25/03/2013, 14/12/2020, modifié le 25/10/2010, le 29/04/2013, le 19/02/2015, le 06/02/2018 et le 14/12/2020.

Zone UB : Zone Urbaine B du Plan Local d'Urbanisme / Zone A : Agricole

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.

CADRE 5 : SERVITUDES

Zone de dégagement extérieur de l'aérodrome d'Orléans-Bricy.

CADRE 5 bis : AUTRES

Arrêté en date du 02/03/2017 portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RD2152).

Arrêté de catastrophe naturelle du 08/06/2016 (inondations et coulées de boue du 28/05/2016 au 04/06/2016).

Arrêté de catastrophe naturelle du 21/05/2019 (mouvements de terrains différentiels consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 01/10/2018 au 31/12/2018).

Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L.125-6 du Code de l'Environnement.

Aléa argiles important.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation de 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.

Droit de préemption affecté au dossier : Droit de Préemption Urbain approuvé le 14/12/2020.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Art L.332.6 et suivants et L.520.1 du Code de l'Urbanisme

TAXES

Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

Taxe d'aménagement part communale : 5%

Taxe d'aménagement part départementale : 2.5%

Redevance d'archéologie préventive : 0.4%

PARTICIPATIONS**Participations exigibles sans procédure préalable :**

Participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation pour raccordement au réseau d'assainissement (art L.332-6-1-2)

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	DESSERTE	SERA DESSERVI	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publiques	Desservi			
Eau potable	Desservi			
Assainissement	Desservi			
Electricité	Desservi			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de lotir ou de construire.

Le détachement du terrain fera l'objet d'une demande de Déclaration Préalable ou de Permis d'Aménager.

Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

Les Eaux Pluviales seront gérées à la parcelle.

Un dossier comprenant au minimum une étude de perméabilité, une étude de dimensionnement et un plan de l'installation devra être déposé en même temps que le dossier d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire).

Les demandes de branchement Eau Potable et Assainissement seront à formuler au service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes de la Forêt 18 route de NEUVILLE 45470 REBRECHIEN.

La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le pétitionnaire est invité à prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisant).

Tous travaux nécessitant des fouilles ou terrassements supérieurs à 10 cm sont soumis à déclaration. (Informations sur le site : www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr.)

Raccordement au réseau d'électricité : L'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier.

Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement conforme au référentiel technique

d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Prendre contact avec ENEDIS.

Accès sur la Route Départementale : Afin d'assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès, le portail sera positionné en retrait.

De plus, pour les travaux en limite ou sur le domaine public, il sera nécessaire d'obtenir, au préalable à toute intervention sur l'emprise de la route départementale, une permission de voirie.

Cette dernière (qui concerne entre autres : busage, implantation de clôture, modification ou réfection de trottoirs, etc.) fixera les modalités d'usage du Domaine Public et devra être adressée à l'Agence Territoriale d'Orléans – 69 rue Victor Hugo 45400 FLEURY LES AUBRAIS

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le projet de détacher 2 terrains à bâtir à usage d'habitation comme suit :

- lot 1 de 1000 m² avec 250 m² de SDP
- lot 2 de 1400 m² avec 250 m² de SDP + un terrain rattaché (en zone A) de 1802 m² **est réalisable sous réserve de respecter le Plan Local d'Urbanisme et les prescriptions ci-dessus.**

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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 VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, 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 dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à VENNECY, le 21 mars 2025

Le Maire,

P/Le Maire, L'adjoint délégué Dominique LOISEAU

Transmis en Préfecture le :

25 MARS 2025

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

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

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf lorsque la division est exclue du régime des lotissements, les lotissements sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager (article L442-2 et R421-19 du code de l'urbanisme) ou d'une déclaration préalable (article L 442-3 du code de l'urbanisme).

DÉLAIS 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.

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).