

**CERTIFICAT D'URBANISME****N°CU 45333 24 T0020 @**

Opération réalisable

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

Demande déposée le :	03/04/2024
Demandeur du Certificat	SASU SOUESME représentée par Monsieur SOUESME Benoit 11bis Rue Basile Baudin 45110 Châteauneuf-sur-Loire
Localisation du terrain	105 Rue de la Moinerie 45760 VENNECY

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Parcelle(s) : Z1494

Surface du terrain : 2 517,00m<sup>2</sup>**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 et le 06/02/2018 et le 14/12/2020.

Zone UH : Zone Urbaine H du Plan Local d'Urbanisme

*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).

**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)

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

<b>RESEAUX</b>	<b>DESSERTE</b>	<b>SERA DESSERVI</b>	<b>Vers le</b>	<b>Date non déterminée</b>
Voie(s) publiques	Desservi			
Eau potable	Desservi			
Assainissement	Non 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 SPANC seront à formuler au service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes de la Forêt 18 route de NEUVILLE 45470 REBRECHIEN.

Pour information et par arrêté en date du 08/06/2016, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle suite aux inondations et coulées de boue du 28/05/2016 au 05/06/2016.

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-canalizations.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr).)

Tous les accès aux terrains devront être conforme au plan de masse fourni, à savoir uniquement rue Barquée et rue de la Moinerie pour le lot 1 et rue de la Moinerie pour le lot 2.

Les services d'ENEDIS ont émis les prescriptions suivantes :

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, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est valable pour un raccordement et la pose du coffret de branchement sur la rue de la Moinerie. Elle 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.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

**Sont annexés au présent certificat :**

- L'avis d'ENEDIS
- L'avis du SDIS

**CADRE 10 : REPOSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Le projet de détachement de 2 terrains à bâtir à usage d'habitation  
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 (Greffé 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 22 juillet 2024

Le Maire,

P/Le Maire, L'adjoint délégué Dominique LOISEAU



Transmis en Préfecture le : 22 JUL. 2024

*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*

---

**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 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>).

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).