



COMMUNE de VENERAND

DOSSIER : N° CU 017 462 23 P0023

Déposé le : 23/10/2023

Demandeur : Madame MUSCADET Franceline

Demeurant à : 17 RUE PIERRE CURIE 78200 MANTES-LA JOLIE

Nature des travaux : Projet de réalisation d'une maison individuelle

Pour un terrain sis : CHEZ LA BARRE à VENERAND (17100)

Référence(s) cadastrale(s) : 462 AN 259

Superficie : 1509m<sup>2</sup>

## CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE Délivré par le Maire au nom de la Commune

**Le Maire,**

Vu la demande présentée le 23/10/2023 par Madame MUSCADET Franceline, en vue d'obtenir 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 à un terrain :

- cadastré 462 AN 259
- situé CHEZ LA BARRE à VENERAND (17100)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un projet de réalisation d'une maison individuelle.

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

CERTIFIE

### Article 1

L'opération consistant en un projet de réalisation d'une maison individuelle est réalisable sur la partie du terrain situé en zone Ub.

Toute construction ne pourra être autorisée que sous réserve des règles d'urbanisme, notamment en matière de desserte pour les réseaux, les accès, l'aspect architectural et du respect des éventuelles servitudes.

### Article 2

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont les suivantes :

Plan Local d'Urbanisme de VENERAND approuvé le 03-07-2018

Zone : Nj (Zone naturelle de jardins de proximité urbaine), Ub (Secteur des villages).

Le terrain sur la partie située en zone Ub est soumis au Droit de Prémption Urbain.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. L.111-7, art. R111-2, art. R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

**Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

(A51) Terrain grevé d'une servitude résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales.

(I4) Terrain grevé d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

**Article 3****La situation des équipements est la suivante :**

RESEAUX	Desserte	Concessionnaire	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	RESE	Cf avis joint
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	RESE	Un assainissement individuel est à prévoir - Cf avis joint
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	ENEDIS / SDEER	Cf avis joints
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	COMMUNE	Chemin de Chez Labarre, accès déjà existant
Défense incendie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Sous réserve du bon fonctionnement et du débit suffisant du point d'eau incendie conformément au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie	

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

**Article 4****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 :**

TA Communale	Taux = 2,0 % (Par délibération du 17/10/2011)
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

**Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du Code de l'Urbanisme).
- Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2° du Code de l'Urbanisme. Date de la délibération : 04/05/2009.
- Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2° du Code de l'Urbanisme. Délibération spécifique en date du 04/05/2009 (VOIR PLAN).

**Taxes susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

- Lors de l'obtention d'un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Lors de l'obtention d'un permis d'aménager, sous la forme de participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12.

**Article 5****Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargé :**

- Néant.

## Article 6

### Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

Demande de permis de construire pour maison individuelle.

### Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la zone Nj, Ub de la commune de VENERAND, consultable en mairie, doit être respecté.
- Le branchement aux différents réseaux fera l'objet d'une demande particulière auprès des services intéressés. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire.
- Conformément à l'article UB.6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Vénérand, la future construction respectera un recul adapté à la séquence, en cohérence avec l'alignement dominant des autres constructions de la rue. A défaut d'homogénéité, un recul identique à celui des constructions voisines pourra être demandé.  
Aussi la future construction devra-t-elle s'aligner à la construction de la parcelle voisine cadastrée AN 479, tout en étant située sur la zone Ub.
- Le présent certificat d'urbanisme ne préjuge en rien de la capacité du réseau existant d'accueillir la puissance de raccordement qui pourra être demandée.  
L'opération pourra être réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA. en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.
- Le point d'eau incendie le plus proche est situé à moins de 400 mètres.
- Terrain situé sur l'atlas départemental dans un secteur à risque fort de retrait et gonflement des sols argileux. Des dispositions constructives préventives seront prises pour prévenir les désordres (consulter [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)).
- Le terrain est situé dans un secteur de sismicité modérée. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).
- Conformément à l'arrêté préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017 « Lors de la construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, des dispositions doivent être prises pour la protection de l'ouvrage contre les termites ou autres insectes xylophages ». Des renseignements peuvent être obtenus sur [www.charente-maritime.gouv.fr](http://www.charente-maritime.gouv.fr).
- Les eaux usées ménagères et de toilette et les eaux vannes seront rejetées dans un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il est rappelé que le permis de construire doit être accompagné du document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (art. R.431-16 d) du code de l'urbanisme). L'implantation de la future construction pourra également être conditionnée par la mise en place du dispositif d'assainissement. Le futur constructeur prendra l'attache du Syndicat des Eaux pour connaître le cas échéant, les contraintes liées à la possibilité d'assainissement de la parcelle, compte tenu de sa superficie et de la qualité du sol.

VENERAND, le 19 DEC. 2023

Le Maire,  
Françoise LIBOUREL



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux ou effectuer la démarche en ligne sur l'application Télérecours (<http://www.telerecours.fr>).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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 (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu 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.

**Effets du certificat d'urbanisme :** 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 une demande de 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.

