



COMMUNE de VENERAND

DOSSIER : N° CU 017 462 25 00011

Déposé le : 09/07/2025

Demandeur : Madame HERNANDEZ Rachel

Demeurant à : 9 Rue du Grand Canton 17100 VENERAND

Nature des travaux : Projet d'acquisition soumis à possibilité de démolition de la ruine et éventuellement à la construction d'un garage

Pour un terrain sis : CHEZ PORTIER à VENERAND (17100)

Référence(s) cadastrale(s) : 462 AK 280

Superficie : 983m²

CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande présentée le 09/07/2025 par Madame HERNANDEZ Rachel, 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 AK 280
- situé CHEZ PORTIER 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 d'acquisition soumis à possibilité de démolition de la ruine et éventuellement à la construction d'un garage.

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 démolition de la ruine et à la construction d'un garage est réalisable.

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 : Ub (secteur des villages).

Le terrain est soumis au droit de préemption.

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 :

(AS1) Terrain grevé d'une servitude résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales.

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 autonome 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	Rue du Grand Canton
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 (pour la construction éventuelle du garage).

Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la zone Ub de la commune de VENERAND, consultable en mairie, doit être respecté.
- 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 terrain est couvert par un point d'eau incendie.
- La commune n'ayant pas institué par délibération le dépôt d'un permis de démolir avant une démolition, la ruine présente sur le terrain peut être démolie sans dépôt d'une formalité et dans le respect de l'arrêté préfectoral du 10-06-2002 : « En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place s'ils sont combustibles ou traités avant tout transport dans le cas contraire. Si les matériaux combustibles infestés ne peuvent être traités sur place, ils sont conditionnés de manière à éviter toute contamination pendant le transport et détruits dans une usine d'incinération. La personne ayant procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie du lieu de situation du bâtiment. »
- 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).
- 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.
- 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.

VENERAND, le 28 AOUT 2025

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.

