



COMMUNE de VENERAND

DOSSIER : N° CU 017 462 26 00006

Déposé le : 06/03/2026

Demandeur : Monsieur BRIZARD Dimitri

Demeurant à : 3 b Les Terres de Soie 17100 VENERAND

Nature des travaux : Construction d'un seul bâtiment à usage de garage

Pour un terrain sis : rue du bois des Forts à VENERAND (17100)

Référence(s) cadastrale(s) : 462 AN 799

Superficie : 532m²

CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande présentée le 06/03/2026 par Monsieur BRIZARD Dimitri, 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 799
- situé rue du bois des Forts 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 la construction d'un seul bâtiment à usage de garage.

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 03-07-2018,

Vu le règlement y afférent, notamment celui de la zone Ua,

Vu le règlement du lotissement « Le Bois des Forts », PA n° 017 462 21 P0001 délivré le 19/01/2022, DAACT (1ère tranche) déposée le 15/06/2022, modifié le 09/12/2024,

Considérant que la demande porte sur la construction d'un bâtiment en structure et bardage métalliques, divisé en deux garages indépendants, avec leur propre accès sur un terrain situé rue du bois des Forts à VENERAND (17100) sur le lot 4 du lotissement « Le Bois des Forts »,

Considérant que le règlement du lotissement « Le Bois des Forts » dispose que « *Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.*

Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit. (...) »,

Tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule sur les espaces communs par les places dites du midi prévues à cet effet. »

Considérant que l'article UA11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Vénérand dispose que :

« ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (...)

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle et de la volumétrie des constructions avoisinantes. (...)

• 11.2 Dispositions spécifiques aux habitations

Toiture :

Dans le cas de toitures à pentes :

- en règle générale, les constructions auront des toitures à 2 pentes ; les toitures à croupes seront réservées aux volumes ayant un étage ;
- la pente des toits sera de l'ordre de 28 % sans dépasser 33 % ;
- la couverture sera en tuiles creuses (canal ou romane) de teintes unies ou mélangées (roses clairs) posées sans ordre ;
- les rives des pignons seront réalisées à la Saintongeaise, la tuile de courant formant la rive ;
- les avant-toits auront environ 20 cm de débord du côté des murs gouttereaux ;
- les débords maçonnés, coffre fermé, planche de calfeutrement, sont interdits ;
- le débord de toiture se terminera par une gouttière pendante demi-ronde ; des corniches en pierre, des génoises de type saintongeais pourront être réalisées ;
- les souches de cheminées seront proches du faîtage.

Façades :

Les enduits auront une finition « taloché fin » ou « gratté fin » ; ils seront de ton pierre ou sable de pays.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les enduits d'aspect rustiques ou tyroliens, écrasés, jetés à la ruelle, plastiques ;
- les bardages d'aspect métallique ou plastique.

Les vérandas sont autorisées, avec des profilés de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

Ouvertures :

- les linteaux seront droits ou délardés ;
- les appuis de fenêtres seront limités à la largeur de la baie ;
- les volets et portes pleines, ainsi que leurs ferrures, seront peints, ils respecteront la palette de couleurs usuelles de la région, répertoriée dans les documents de conseil des pays ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs et peints d'une couleur sombre. (...)

• **11.4 Dispositions spécifiques aux constructions destinées à des activités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune ;

- les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en bois, maçonnerie enduite ou moellons ; des techniques plus contemporaines peuvent toutefois être mises en oeuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (notamment vieillissement, teinte, aspect) ; en cas de bardage métallique, vertical ou horizontal, celui-ci aura un aspect non brillant, monochrome, de couleur neutre et proche des tonalités environnantes (teinte sombre) ;
- les couvertures seront réalisées avec des matériaux sombres et mats ;
- les menuiseries seront en harmonie avec les matériaux de façade ; en cas de façade à bardage bois, elles seront de teinte foncée ; les linteaux seront droits ; les appuis de fenêtres seront limités à la largeur de la baie (...) »,

CERTIFIE

Article 1

L'opération consistant en la construction d'un bâtiment à usage de garage n'est pas réalisable pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Lotissement "Le Bois des Forts" PA N° 017 462 21 P0001, arrêté du 19/01/2022, et sa Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux réceptionnée en mairie le 15/06/2022, modifié le 09/12/2024

Zone : Ua (secteur du bourg).

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 :

(T7) Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (circulation aérienne).

(AS1) Servitude résultant de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable .

Article 3

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Concessionnaire	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	RESE	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	RESE	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	ENEDIS / SDEER	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Commune	Rue du Bois des Forts
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.

Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la zone Ua de la commune de VENERAND, consultable en mairie, devra être respecté.
- 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.
- Le terrain est couvert par un point d'eau incendie.
- 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.

VENERAND, le 24 AVR. 2026
Le Maire,
Jacques MELLOUL



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.