



COMMUNE de VENERAND

DOSSIER : N° CU 017 462 26 00007

Déposé le : 16/03/2026

Demandeur : Monsieur BRIZARD Dimitri

Demeurant à : 3 b Les Terres de Soie VENERAND 17100

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

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 16/03/2026 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 sur un terrain 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 bâtiment à usage de garages.

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 à usage exclusif de garages, 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. »

CERTIFIE

Article 1

L'opération consistant en la construction d'un bâtiment à usage de garages 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.111-1-6, art. L111-7, art. R111-2, 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)

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Par 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

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.
- En raison de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, toute demande d'autorisation du droit des sols risque de se voir opposer un sursis à statuer. Seule une demande de permis de construire permet d'ouvrir les délais à l'issue desquels l'autorité compétente est tenue de prendre une décision.
- Le pétitionnaire indique dans la présente demande : « *L'usage du bâtiment sera strictement limité au stationnement de véhicules et au stockage, sans destination d'habitation, ni activité artisanale ou commerciale.* »

Or l'article R 121-27 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. »

Ainsi la construction du projet doit entrer dans l'une de ces destinations.

Une construction à destination d'« *Habitation* » est par exemple la maison individuelle mais aussi les constructions annexes telles que le garage, la piscine, l'abri de jardin etc.

VENERAND, le 13 MAI 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.

