



ARRETE N° 2025_0086

ARRETE D'URBANISME CU24A0164

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du LOIRET
Commune de VILLEMANDEUR

CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL REALISABLE
DÉLIVRÉ PAR
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé le : 23/12/2024 Par : SCP BUCHETON-DESAULTY représentée par DESAULTY Jean-Henry Demeurant à : 202 Rue Emile Mengin BP 452 45200 Montargis Sur un terrain sis à : 70 Rue du Vieux Bourg 45700 VILLEMANDEUR Pour : Une division de la parcelle AX17 est à prévoir afin d'y édifier par la suite deux maisons d'habitation en plus de celle déjà existante. (voir plan ci-joint) Cadastré : AX17, AX18 3 073.00m ²	<u>Référence dossier</u> <u>CU 045338 24 A0164</u>
---	---

LE MAIRE,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing (AME) en vigueur depuis le 27 juillet 2020,

Vu l'avis de SUEZ en date du 03 décembre 2024,

Vu l'avis du service infrastructure de l'AME - pôle assainissement en date du 15 janvier 2025,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17 janvier 2025 reçu le 10 janvier 2025

Vu l'avis de la Direction Départementale du Territoire - Service Loiret Risque et Transport (DDT-SLRT) en date du 23 janvier 2025,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Loiret en date du 03 février 2025,

Dont avis d'annexes(s)

Vu la demande susvisée,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Une division de la parcelle AX17 est à prévoir afin d'y édifier par la suite deux maisons d'habitation en plus de celle déjà existante.

Article 2 : OBJET DE LA REPONSE

Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur, l'opération objet de la présente demande est REALISABLE.

Article 3 : ACCORD NECESSAIRE POUR LE PROJET PRESENTE

L'accord des services de l'Etat cités ci-dessous seront nécessaires dans le cas du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme :

- Néant.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION AFFECTE AU TERRAIN

- Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération n°24-193 du 21 mai 2024.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain aux nouvelles zones U et AU.

Avant toute mutation du 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.

Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le terrain est situé dans le périmètre du plan de prévention du risque inondation de l'agglomération montargoise et du Loing Aval approuvé en date du 5 décembre 2023.

Servitude AS1 : servitude relative à la protection des captages d'eau potable.

Article 6 : AUTRES

Le terrain ne donne pas lieu à des prescriptions archéologiques, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Le demandeur est invité à prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir les risques naturels, notamment le retrait gonflement des argiles et la présence de cavités.

Le terrain est situé dans une zone de bruit des infrastructures de transports terrestres. La construction devra répondre aux normes de classement d'isolement acoustique.

Article 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : Zone UB2

Le règlement de zone est consultable sur le Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>.

La communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a délibéré le 24 septembre 2024 pour instaurer la procédure de déclaration préalable pour les clôtures.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain - PLUHD de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing en vigueur depuis le 27 juillet 2020.

Article 8 : SURSIS A STATUER

Néant.

Article 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Desservi par le réseau d'eaux usées en service rue du Vieux Bourg.

Le raccordement au réseau public sera réalisé conformément aux prescriptions du service assainissement de l'AME ci-annexées.

Electricité : Desservi.

Le réseau public d'électricité est susceptible d'accueillir le raccordement du projet. La demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12 kVA en monophasé ou 38 kVA en triphasé. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.

Eaux pluviales non desservi :

Les eaux pluviales de voirie et toitures seront conservées sur le terrain et traitées par tout moyen approprié (réserve d'eau, épandage, infiltration...). Le pétitionnaire devra s'assurer de la perméabilité de son terrain afin de dimensionner correctement le système d'infiltration. Le rejet vers le domaine public est interdit.

Eau Potable : Desservie.

Voirie : Desservie.

Article 10 : Régime des taxes et participations d'urbanismes applicables au terrain

- TAXES (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

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 = 4%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

- PARTICIPATIONS (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les participations mentionnées ci-dessous sont susceptibles d'être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront précisées dans l'arrêté de la décision, ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant.

Article 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités administratives suivantes pourront être nécessaires :

- Dépôt d'un permis d'aménager.
- Dépôt d'une déclaration préalable.
- Dépôt d'un permis de construire.



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 des Collectivités Territoriales (Art R 413-19 du Code de l'Urbanisme).

DELAI 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr> ou à l'adresse postale 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans.

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 deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE

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.

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.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

1-L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions. (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre agricole dont la surface de plancher n'exécède pas 150 m² ;
- Une construction à usage agricole, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1, n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1, n'excèdent pas 2000 m².

Le demandeur d'un permis de construire est tenu de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

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).

2-La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2500m² (articles L441-4 et R441-4-2 du code de l'urbanisme)

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article L 442-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 480-15 du Code de l'Urbanisme)

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement s'adresser à la Mairie de VILLEMANDEUR

Le Maire de la Commune de VILLEMANDEUR,

Certifie que le certificat d'urbanisme n° CU 45338 24A0164 du 07 février 2025 a été :

- notifié au demandeur le 10 février 2025
- et transmis en Sous-préfecture le 10 février 2025