

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHEVILLY

Envoyé en préfecture le 14/05/2024

Reçu en préfecture le 14/05/2024

Publié le 14/05/2024

ID : 045-214500936-20240514-U_2024_CUBY12-AR



dossier n° CU 045 093 24 Y0012

date de dépôt : 22/03/2024

demandeur : Maître BARAILLA-NDAW Agnès

pour : **Détachement d'un terrain à bâtir et construction d'une maison d'habitation de 90m².**

adresse terrain : 114 Rue des Glorieux, 45520 CHEVILLY

CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE OPERATION REALISABLE

Le Maire de CHEVILLY,

Vu la demande présentée le 22/03/2024 par Maître BARAILLA-NDAW Agnès, sise 3 Rue du Château d'Eau BP 60 45520 CHEVILLY, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 section G numéros 39 et 146 et section ZI numéro 94 ;
- situé 114 Rue des Glorieux, 45520 CHEVILLY

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement d'un terrain à bâtir et construction d'une maison d'habitation de 90m².

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

Vu l'arrêté interministériel du 08 juin 2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la commune dû aux inondations et coulées de boue du 28 mai 2016 au 05 juin 2016 ;

Vu l'arrêté interministériel du 21 mai 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la commune dû aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er octobre 2018 au 31 décembre 2018 ;

Vu le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Loiret, approuvé par arrêté préfectoral du 20 Décembre 2016 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 25 mars 2021, mis à jour le 08 mars 2023 et modifié le 30 mars 2023 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL), service cycle de l'eau, en date du 10/04/2024 ;

Vu l'avis d'ÉNEDIS, l'électricité en réseau ERDF - cellule AU-CU en date du 11/04/2024 ;

Considérant que le terrain se situe en partie en zone UB2 du PLUi-H, correspondant au secteur résidentiel moins dense composé majoritairement de maisons individuelles et en partie en zone A du PLUi-H, délimitant l'ensemble des espaces agricoles cultivés du territoire.

Considérant que le projet consiste au détachement d'un terrain à bâtir et en la construction d'une maison d'habitation de 90m², située dans la zone UB2 du PLUi-H.

Envoyé en préfecture le 14/05/2024

Reçu en préfecture le 14/05/2024

Publié le 14/05/2024

ID : 045-214500936-20240514-U_2024_CUBY12-AR



CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

La construction devra respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la zone UB2.

Aucune construction à usage d'habitation ne devra être édifiée dans la partie du terrain située en zone A.

La construction sera raccordée aux réseaux publics existants.

Les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

Les branchements jusqu'aux points d'accès des divers réseaux, seront obligatoirement réalisés en souterrain et à la charge du futur abonné.

Les prescriptions émises par le service Cycle de l'Eau de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, dans son avis, joint au présent certificat d'urbanisme, sont à prendre en compte et les travaux et raccordements qui y sont mentionnés seront à la charge du pétitionnaire.

Le terrain n'étant pas desservi par un réseau public d'assainissement, les constructions nécessitent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC (service public assainissement non collectif), préalablement au dépôt des demandes de permis de construire.

En application de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires sera à joindre à toute demande de permis de construire.

L'avis d'ENEDIS, joint au présent certificat d'urbanisme est à prendre en compte.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

Un minimum de 60% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts de pleine terre.

Le terrain à bâtir devra disposer de 2 places de stationnement de dimensions minimales 2m50 x 5 m par place et d'un dégagement de 5 m.

Le territoire de la commune de Chevilly est soumis aux aléas de retrait gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Lors de la construction, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune, conformément à l'article L531-14 du Code du patrimoine.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- articles L111-6 à L111-10, articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Zones:

- UB2
- Espace Paysager Protégé
- A

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Zone de dégagement extérieur de l'aérodrome Orléans-Bricy ;

A titre d'information :

- La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le pétitionnaire est invité à prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants) ;
- Le Département du Loiret a été classé par arrêté préfectoral du 18/09/2001, zone à risque d'exposition au plomb ;
- Alea retrait gonflement argile ;
- Commune avec cavités non localisées ;

Article 3

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI			
Électricité	OUI			
Assainissement	NON		SPANC – Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine	
Voirie	OUI			

Article 5

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 = 4,00 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront 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 mentionnées dans l'arrêté de permis 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 (article L 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération préalable : Néant

Article 7

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

- déclaration préalable de lotissement
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait, le **14 MAI 2024**

Le Maire,



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

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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.

Envoyé en préfecture le 14/05/2024

Reçu en préfecture le 14/05/2024

Publié le 14/05/2024



ID : 045-214500936-20240514-U_2024_CUBY12-AR