

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHEVILLY

Envoyé en préfecture le 14/06/2024

Reçu en préfecture le 14/06/2024

Publié le 14/06/2024

ID : 045-214500936-20240614-U_2024_CUBY16-AR



dossier n° CU 045 093 24 Y0016

date de dépôt : 26/04/2024

demandeur : Maître BARAILLA-NDAW Agnès
pour : Construction d'une maison d'habitation
comportant un logement d'une surface de
plancher de 150 m².

adresse terrain : Rue Sourde, 45520 CHEVILLY

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

Le Maire de CHEVILLY,

Vu la demande présentée le 26/04/2024 par Maître BARAILLA-NDAW Agnès, sise 3 Rue du Château d'Eau BP 6, 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 L numéro 612
- situé Rue Sourde, 45520 CHEVILLY

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation comportant un logement d'une surface de plancher de 150 m².

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 16/05/2024 ;

Vu l'avis d'ÉNEDIS, l'électricité en réseau ERDF - cellule AU-CU en date du 17/05/2024 ;

Considérant que le terrain susvisé est situé en zone UB2a du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine correspondant au secteur résidentiel composé majoritairement de maisons individuelles ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation comportant un logement d'une surface de plancher de 150 m².

Envoyé en préfecture le 14/06/2024

Reçu en préfecture le 14/06/2024

Publié le 14/06/2024



ID : 045-214500936-20240614-U_2024_CUBY16-AR

CERTIFIE

Article 1

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

Les constructions devront respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la zone UB2a.

L'avis d'ENEDIS, joint au présent certificat, devra être pris en compte.

Conformément à l'avis de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, service cycle de l'eau, joint au présent certificat, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Eaux pluviales :
 - Elles devront être traitées à la parcelle conformément au Chapitre III – Equipements et réseaux (III-B 1 Réseaux d'eaux pluviales) du PLUI-H ;
- Eaux usées :
 - Elles devront être raccordées rue Sourde à Chevilly ;
 - Le regard des eaux usées sera situé sur le domaine public en limite de propriété ;
- Eau potable :
 - Le raccordement se fera rue Sourde à Chevilly ;
 - Le compteur sera installé sur le domaine public avec un tuyau en attente.

Une demande de raccordement aux d'assainissement collectif et d'eau potable devra être effectuée auprès du service Cycle de l'eau de la CCBL.

Les constructions seront raccordées 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.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait, dont les marges minimales de retrait sont les suivantes :

- si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 6 mètres,
- si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3 mètres.

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 stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et 2 places de stationnement devront être prévues, de dimensions minimales 2m50 x 5 m par place et 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.

Zone: UB2a

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

- Zone de dégagement extérieur de l'aérodrome Orléans-Bricy ;
- Zone de bruit liée à la voie SNCF ;

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

Envoyé en préfecture le 14/06/2024
Reçu en préfecture le 14/06/2024
Publié le 14/06/2024
ID : 045-214500936-20240614-U_2024_CUBY16-AR



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	OUI			
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 de l'unité foncière dont est issu le terrain à bâtir projeté.
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait, le **14 JUIN 2024**

Le Maire,



HUBERT JOLLIET

Envoyé en préfecture le 14/06/2024

Reçu en préfecture le 14/06/2024

Publié le 14/06/2024



ID : 045-214500936-20240614-U_2024_CUBY16-AR

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.

