

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de CHEVILLY

dossier n° CUb 045 093 24 Y0032

date de dépôt : 10/07/2024
demandeur : **Monsieur Aurélien HUE**
pour : **Réhabilitation et rénovation de l'ancienne Poste avec création d'un ensemble de logements**
adresse terrain : **121 rue de Paris, 45520 CHEVILLY**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
OPERATION REALISABLE

Le Maire de CHEVILLY,

Vu la demande présentée le 10/07/2024 par Monsieur Aurélien HUE, demeurant 38 bis route de Paris, 45410 ARTENAY, 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 L962,
- situé 121 rue de Paris, 45520 CHEVILLY ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation et la rénovation de l'ancienne Poste avec création d'un ensemble de logements ;

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

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, modifié le 30 mars 2023 et mis en compatibilité le 16 mai 2024 ;

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

Vu l'avis de l'Agence Territoriale d'Orléans - Direction de l'Ingénierie et des Infrastructures, en date du 31/07/2024 ;

Vu l'avis du service Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 29/07/2024 ;

Vu l'avis d'ÉNEDIS, l'électricité en réseau ERDF - cellule AU-CU en date du 26/07/2024 ;

Considérant que le terrain se situe en zone 1AUB1 du PLUi-H, correspondant au secteur de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle à dominante habitation.

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation et la rénovation de l'ancienne Poste avec création d'un ensemble de logements et places de stationnement, à savoir :

- 2 T3 en duplex,
- 2 studios et leurs extérieurs,
- 2 T2,
- 1 T4 et sa grande terrasse,
- 14 places de stationnement ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le 02/10/2024

ID : 045-214500936-20241001-U_2024_CUBY32-AR



CERTIFIE

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 10/09/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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

Article 1

La construction devra respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la zone 1AUb1.

L'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté est à prendre en compte, notamment concernant les travaux d'extension qui seront à la charge du pétitionnaire.

L'avis de l'Agence Territoriale d'Orléans, joint au présent arrêté, est à prendre en compte.

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 eaux pluviales seront recueillies et éliminées sur le terrain du pétitionnaire.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et 2 places de stationnement devront être prévues par logement, de dimensions minimales 2,50 m x 5 m par place et un dégagement de 5m (soit 14 places de stationnement à créer) ainsi que la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (soit 4 places de stationnement supplémentaires).

La construction sera raccordée aux réseaux publics existants.

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 :

- art. L.111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone : 1AUb1

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 RD 2020 ;
- Relations aériennes : servitude de balisage et/ou de dégagement ;

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le 02/10/2024

ID : 045-214500936-20241001-U_2024_CUBY32-AR



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	NON	Extension		
Assainissement	OUI			
Voirie	OUI			

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le 02/10/2024

ID : 045-214500936-20241001-U_2024_CUBY32-AR



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 : Néant

Article 7

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

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

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 10/09/2024.

Fait, le **01 OCT. 2024**

Le Maire,



HUBERT JOLLIET

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 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le 02/10/2024



ID : 045-214500936-20241001-U_2024_CUBY32-AR