



COMMUNE de VENERAND

DOSSIER : N° CU 017 462 24 P0020
 Déposé le : 02/12/2024
 Demandeur : OFFICE NOTARIAL DU PALAIS
 Représenté par : Maître GUILLAUMIN Vincent
 Demeurant à : 5 place Foch 17100 SAINTES
 Pour un terrain sis : La Brande à VENERAND (17100)
 Référence(s) cadastrale(s) : 462 ZA 198, 462 ZA 200
 Superficie : 6129 m²

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande présentée le 02/12/2024 par OFFICE NOTARIAL DU PALAIS, 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 ZA 198, 462 ZA 200
- situé La Brande à VENERAND (17100)

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

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain 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 présent certificat d'urbanisme, 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.

Article 2

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont les suivantes :
 - Plan Local d'Urbanisme de VENERAND approuvé le 03-07-2018
 - Zone : Ue (secteur destiné à accueillir des équipements publics), Nt (zone naturelle du talweg).
- Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain sur sa partie située en zone Ue.
- Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. L111-7, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.
- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - (AS1) Terrain grevé d'une servitude résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales.
 - (AC1) Terrain situé dans le périmètre de servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

Article 3

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas 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 exigées 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)

Article 4

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargé :

- des monuments historiques ;
- de la protection des vestiges archéologiques.

Article 5

Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la zone Ue et Nt de la commune de VENERAND, consultable en mairie, doit 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.
- Tout projet devra recevoir l'avis, et le cas échéant le visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural.
- Le terrain concerné est susceptible de receler des vestiges archéologiques. En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout projet pourrait être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le terrain est couvert par un point d'eau incendie.
- Terrain situé sur l'atlas départemental dans un secteur à risque fort de retrait et gonflement des sols argileux. Des dispositions constructives préventives seront prises pour prévenir les désordres (consulter www.argiles.fr).
- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur des Fontaines », tout projet devra être compatible.
- Un élément de patrimoine bâti ou paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est repéré sur le terrain, tout projet devra en tenir compte.
- Les zones Naturelles comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et où les possibilités de construction sont limitées.

VENERAND, le 28 DEC. 2024
Le Maire,
Françoise LIBOUREL,



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 cette 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.