

CERTIFICAT D'URBANISME**CU 45188 22 T0007****Délivré par le Maire au nom de la commune****CADRE 1 : IDENTIFICATION**

Demande déposée le	15/02/2022
Demandeur du Certificat	ETAT - DRFIP Centre Val de Loire et Loiret Pôle de Gestion Domaniale représentée par Monsieur Jean-Pierre BORLET 70 RUE DE LA BRETONNERIE - CS84646 45006 ORLEANS CEDEX 01
Localisation du terrain	Lieu-Dit LES CHEMAUX 45470 LOURY

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelle(s) : A554, A555, A556

Surface du terrain : 10 796,00 m²**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE**

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. *(art L410-1 du Code de l'Urbanisme)*

CADRE 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/04/2017.

Zone N : Zone Naturelle et Forestière du Plan Local d'Urbanisme

CADRE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Néant

CADRE 5 bis : AUTRES

Arrêté en date du 02/03/2017 portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RD2152).
Zone de bruit par arrêtés ministériels en date du 05/05/1995 et 30/05/1996 (100m).
Marge de recul au titre de l'article L111.6 du Code de l'Urbanisme (75m).

Arrêté de catastrophe naturelle du 21/05/2019 (mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 01/10/2018 au 31/12/2018).

La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le demandeur est invité à prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisant).

La commune tient également à informer le demandeur que l'Esse sort régulièrement de son lit lors de violents épisodes pluvieux et inonde les terrains situés à proximité du ruisseau. La commune conseille donc au demandeur d'adapter sa construction et son implantation pour prévenir ce risque naturel inondation.

Pour information et par arrêté en date du 08/06/2016, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle suite aux inondations et coulées de boue du 28/05/2016 au 05/06/2016.

Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L.125-6 du Code de l'Environnement.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation de 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.

Droit de préemption affecté au dossier : Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Art L.332.6 et suivants et L.520.1 du Code de l'Urbanisme

TAXES

Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

Taxe d'aménagement part communale : 4 %

Taxe d'aménagement part départementale : 2.5%

Redevance d'archéologie préventive : 0.4%

PARTICIPATIONS

Participations exigibles sans procédure préalable :

participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

participation pour raccordement au réseau d'assainissement (art L.332-6-1-2)

NOTA : pour toute cession de terrain agricole, obligation d'en informer la SAFER du Centre, 13 avenue des Droits de l'Homme à Orléans.

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à LOURY, le 25 février 2022

Le Maire,
Christophe LE GOFF



Envoyé au demandeur le : **25 FEV. 2022**

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 m²).

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 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf lorsque la division est exclue du régime des lotissements, les lotissements sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager (article L442-2 et R421-19 du code de l'urbanisme) ou d'une déclaration préalable (article L 442-3 du code de l'urbanisme).

DÉLAIS 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. 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 quatre mois vaut rejet implicite).

