

CERTIFICAT D'URBANISME

N°CU 45327 26 00051

Opération réalisable

Délivré par le Maire au nom de la commune



CADRE 1 : IDENTIFICATION	
Demande déposée le :	18/06/2026 @
Demandeur du Certificat	AGENCE IMMOBILIERE CACIENNE représentée par Monsieur ROUX Christophe 13 rue du Maréchal Leclerc 45430 CHECY
Localisation du terrain	121 Rue du Grand Fouqueau 45470 TRAINOU

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Parcelle(s) : ZH200, ZH199
Surface du terrain : 3 136,00m ²

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE
<i>Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables, l'état des équipements publics existants ou prévus et savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. (art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)</i>

CADRE 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/02/2015. Zone UB : Urbaine B Plan Local d'Urbanisme. Le conseil municipal en date du 26/06/2023 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du PADD en date du 01/06/2026. Selon l'article L153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 , sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

CADRE 5 : SERVITUDES
Néant
CADRE 5 bis : AUTRES
Arrêté en date du 02/03/2017 portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres. 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). 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. Aléa fort de retrait de gonflement des argiles.

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 : Droit de Préemption Urbain approuvé le 19/02/2015.

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 : 5 %

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)

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	DESSERTE	SERA DESSERVI	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publiques	Desservi			
Eau potable	Desservi			
Assainissement	Desservi			
Electricité	Desservi			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de lotir ou de construire.

Le détachement du terrain fera l'objet d'une demande de Déclaration Préalable ou de Permis d'Aménager.

Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

Les Eaux Pluviales seront gérées à la parcelle.

Les demandes de branchement Eau Potable et Assainissement seront à formuler au service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes de la Forêt 2 rue de la Chaubardière 45170 NEUVILLE AUX BOIS.

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 suffisant).

Fait à TRAINOU, le 28 août 2026

Le Maire,
Aymeric PEPION



Transmis en Préfecture le :

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

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.

La propriété est située dans une commune dans laquelle des indices de surface et (ou) des cavités pouvant entraîner des risques géotechnologiques ont été répertoriés.

Tous travaux nécessitant des fouilles ou terrassements supérieurs à 10 cm sont soumis à déclaration. (Informations sur le site : www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr.)

Selon les services techniques de la mairie de Traînou, l'adresse des lots A et B sera réétudiée en fonction des futurs accès. En effet, si le lot A crée une nouvelle entrée pour sa parcelle, une nouvelle numérotation lui sera attribuée. En revanche, si les lots A et B partagent le même accès, les habitations porteront les numéros 121A et 121B rue du Grand Fouqueau.

Les services d'ENEDIS ont émis les prescriptions suivantes :

L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'ENEDIS.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à ENEDIS.

Est annexé au présent certificat :

- L'avis d'ENEDIS

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le projet de création d'un lotissement comme suit :

- Un terrain à bâtir à usage d'habitation, lot B de 2350 m² environ, en second rang avec un chemin d'accès de 48 mètres et une surface de plancher de 200 m².
- Le lot A, conservé en l'état avec sa maison d'habitation et 800 m² de terrain environ **est réalisable sous réserve de respecter le Plan Local d'Urbanisme et les prescriptions ci-dessus.**

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 (Greffes 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.