

MAIRIE CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE  
1 Place Aristide Briand  
45110 CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE



**DOSSIER N° CU 045 082 22 J0050**

Déposé le : 11/03/2022

Sur un terrain sis : Avenue du Gâtinais et Rue de la Gêne, lieudit « L'Aunière » 45110 Châteauneuf-sur-Loire

Et cadastré : section AE parcelles n° 9 à 14, 23, 24, 25, 438 à 443, 61, 62, 63, 633, 635, 636, 639, 641, 643, 645, 647, 649 (superficie totale : 95 663 m²)

Opération : Construction d'un lycée polyvalent avec salle multisports, piste d'athlétisme, pôle restauration, internat, 6 logements de fonction, etc.

DESTINATAIRE :

**REGION CENTRE-VAL DE LOIRE**  
représentée par Monsieur BONNEAU François  
9, rue Saint-Pierre Lentin  
45041 ORLEANS Cédex 1

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

Autorité compétente : Maire au nom de la commune

Service Instructeur : Communauté de communes des Loges

Affaire suivie par : PATEL Victor

Tél. : 02.38.51.54.34. Courriel : [serviceiads@cc-loges.fr](mailto:serviceiads@cc-loges.fr)

**RÉGION CENTRE**

**30 JUIN 2023**

**VAL DE LOIRE**

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la réponse à votre demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée.

Les services de la Mairie restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE, le

**28 JUIN 2023**

Le Maire,



Florence GALZIN



**MAIRIE DE  
CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**

**Opération réalisable**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 11/03/2022		N° CU 045 082 22 J0050
Par :	<b>REGION CENTRE-VAL DE LOIRE</b>	
Représenté par :	<b>Monsieur BONNEAU François</b>	
Domicilié :	<b>9 rue Saint-Pierre Lentin 45041 ORLEANS Cedex 1</b>	
Sur un terrain sis :	<b>Avenue du Gâtinais et rue de la Gêne  Lieu dit L'Aunière 45110 Châteauneuf-sur-Loire</b>	
Opération :	<b>AE 10 (4338 m²), AE 11 (10678 m²), AE 12 (4453 m²), AE 13 (3885 m²), AE 14 (4422 m²), AE 23 (562 m²), AE 24 (22780 m²), AE 25 (4701 m²), AE 438 (3733 m²), AE 439 (381 m²), AE 440 (2416 m²), AE 441 (1142 m²), AE 442 (1588 m²), AE 443 (2439 m²), AE 61 (1969 m²), AE 62 (1179 m²), AE 63 (1102 m²), AE 633 (1872 m²), AE 635 (2028 m²), AE 636 (2369 m²), AE 639 (3022 m²) AE 641 (2844 m²), AE 643 (2469 m²), AE 645 (2435 m²), AE 647 (1885 m²), AE 649 (767 m²), AE 9 (4204 m²)</b>	
	<b>Construction d'un lycée polyvalent avec locaux administratifs et d'enseignement, salle multisports, piste d'athlétisme, pôle restauration, internat, 6 logements de fonction, etc.</b>	

**Le Maire au nom de la commune,**

Vu la demande présentée le 11/03/2022 par la REGION CENTRE-VAL DE LOIRE, représentée par Monsieur BONNEAU François, 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 :

- o cadastré section AE parcelles 9 à 14, 23, 24, 25, 438 à 443, 61, 62, 63, 633, 635, 636, 639, 641, 643, 645, 647, 649 ;
- o situé Avenue du Gâtinais et rue de la Gêne, Lieu dit L'Aunière, 45110 Châteauneuf-sur-Loire ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE, approuvé le 18/10/2013, modifié le 28/09/2018 ;

Vu la mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Loire (45) dans le cadre de la déclaration de projet pour la construction d'un lycée au lieu dit « L'Aunière », approuvée le 22/01/2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL-115-2022 du 08/07/2022 prescrivant la révision générale du P.L.U ;

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL-114-2022 du 08/07/2022 prescrivant la mise en compatibilité du P.L.U avec le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne ;

Vu la délibération n°142-2011 du conseil municipal de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE en date du 18/11/2011, instituant la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Vu la délibération n°131-2013 du conseil municipal de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE en date du 18/10/2013, décidant d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB, UR, UZ et à urbaniser 1AU, 2AU délimitées par le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Loiret en date du 20/12/2016 et le règlement annexé ;

Vu l'arrêté du 08/06/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Châteauneuf-sur-Loire N°45-2023, en date du 10/03/2023, portant notamment sur la création du réseau d'assainissement de la rue de la Gène permettant de raccorder le futur lycée ;  
*délibération ci-annexée*

Vu l'avis émis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service régional de l'archéologie, en date du 28/03/2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, émis par le Département du Loiret, Agence Territoriale de Sully-sur-Loire, en date du 22/04/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions, émis par le Responsable du Pôle urbanisme de la Direction Départementale des Territoires du Loiret (DDT 45), en date du 21/06/2022 ;

Vu l'avis émis par ENEDIS, en date du 30/03/2022 ;

Vu l'avis favorable émis par la SAUR, en date du 07/06/2022 ;

Vu l'avis favorable émis par le SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire, en date du 25/03/2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, émis par le Directeur départemental des services d'incendie et de secours du Loiret (SDIS 45) en date du 28/03/2023 ;

*avis ci-annexés*

Vu l'avis réputé favorable de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Centre-Val-de-Loire (DREAL) consultée en date du 23/03/2022 ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lycée polyvalent comprenant des locaux administratifs et d'enseignement, une salle multisports, une piste d'athlétisme, un pôle restauration, un internat, 6 logements de fonction, etc., sur une unité foncière d'une superficie de 95 663 m<sup>2</sup>,

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 11/05/2022,

## CERTIFIE

### Article UN :

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. **L'opération est réalisable dans les conditions et avec les prescriptions suivantes :**

- Le projet devra respecter le règlement de la zone 1AUe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que les objectifs et les principes de composition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°21 dite « Entrée de ville Nord » (OAP).
- Selon ENEDIS, le projet nécessite des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité. L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
- Le demandeur devra prendre connaissance des prescriptions émises dans l'avis formulé par la Direction Départementale des Territoires du Loiret (DDT 45), Service Urbanisme Aménagement et Développement du Territoire (SUADT), notamment :
  - Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique.
  - Le projet concerne plusieurs rubriques de la loi sur l'eau. A ce titre, il sera soumis *a minima* à déclaration, voire à autorisation, en fonction des travaux qui impacteront le cours d'eau présent sur le site.
  - Le projet est soumis à autorisation de défrichement.
- Les prescriptions techniques émises par le Département du Loiret, Agence Territoriale de Sully-sur-Loire, dans son avis annexé au présent certificat, devront être strictement respectées.
- Le demandeur devra prendre connaissance des observations formulées par le service gestionnaire du réseau d'eau potable (SAUR) dans son avis joint au présent certificat.
- Le demandeur devra prendre connaissance des observations formulées par le SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire dans son avis joint au présent certificat.
- Le terrain est susceptible de receler des vestiges archéologiques. Le dossier de demande de permis d'aménager devra être transmis pour instruction au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie).

- Les prescriptions émises par le Directeur départemental des services d'incendie et de secours du Loiret (SDIS 45), dans son avis annexé au présent certificat, devront être strictement respectées.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables à la date du certificat d'urbanisme tacite, 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 du 11/05/2022, date du certificat d'urbanisme tacite, 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 DEUX :

Le projet est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Zone du PLU : 1AUe

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP N° 21 « Entrée de ville Nord ».

#### L'unité foncière est concernée par les servitudes d'utilité publique et les classements suivants :

- Zone de protection UNESCO : Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes.
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : le terrain est partiellement compris dans la bande de 30 m bordant une voie de catégorie 4 suivant le classement intervenu par arrêté préfectoral du 2 mars 2017.
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : le terrain est partiellement compris dans la bande de 250 m bordant une voie de catégorie 2 suivant le classement intervenu par arrêté préfectoral du 2 mars 2017.
- Voies classées à grande circulation répertoriées sur la commune (RD 2460 et RD 952),
- Élément de paysage (itinéraire piéton à conserver).

#### A titre d'informations utiles, il est précisé :

- Des risques de mouvement de terrain ont été répertoriés sur la commune (effondrement de cavités et retrait gonflement d'argiles). Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol. Seule une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec certitude la présence d'argile sujette au phénomène de retrait-gonflement, afin d'adapter au mieux le système des fondations de la construction.
- L'arrêté préfectoral du 18/09/2001, portant définition des zones à risque d'exposition au plomb a classé l'ensemble du département du Loiret en zone à risque d'exposition au plomb.
- Le département du Loiret est en zone de sismicité aléa très faible.
- L'état de catastrophe naturelle a été déclaré sur la commune, relatif aux dommages causés suite aux inondations et coulées de boue, par arrêté en date du 8 Juin 2016, pour la période du 28 mai au 4 juin 2016.

#### Article TROIS :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

#### Article QUATRE :

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	DESSERTE	Desservi : Bonne (B) Insuffisant (I)
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	B
Eaux usées	La commune réalisera la desserte	-
Electricité	La région réalisera les travaux d'extension	-
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	B

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

**Article CINQ :**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Redevance d'Archéologie préventive : 0.40 %
- Taxe d'Aménagement :
- \* Part Communale : 3.00 %
- \* Part Départementale : 2.50 %

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à 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 :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L332-6-2°-c et L332-8 du Code de l'Urbanisme).

**Article SIX :**

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la procédure de révision générale du P.L.U. en cours sur la commune.

**Article SEPT :**

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

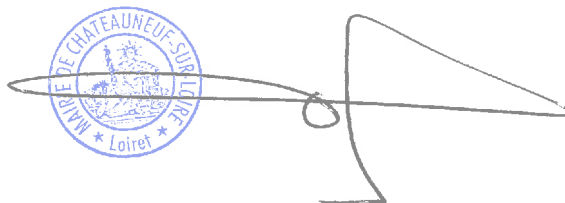
- *Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des construction et/ou des démolitions (cerfa n° 13409\*11)*

**Article HUIT :**

Le délai de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du **11/05/2022**.

Fait à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE, le

Le Maire,



Florence GALZIN

28 JUIN 2023

*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.*

Dossier transmis au Préfet le :

29 JUIN 2023

## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

### DUREE DE VALIDITE

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.

### ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat en cours n'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 (Greffé des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

### PROLONGATION DE VALIDITE

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 suivants 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. 410-17-1)

### 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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

Art L431-1 et suivants et R431-1-2 du Code de l'Urbanisme

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire ;

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol (partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher) n'excèdent pas 150 m².

Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés, pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface de plancher.

### DELAIS 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, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite) A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R410-9 et R410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article conformément à l'article R410-12 du Code de l'Urbanisme conformément à l'article R410-3.



CU du  
28 JUIN 2023



Pôle Aménagement Durable  
Direction des Infrastructures  
Agence Territoriale de Sully-sur-Loire

Communauté de Communes des Loges  
A l'attention de Mme NERVET  
Service urbanisme  
54, rue du Clos Renard  
ZA Saint Barthelemy  
45110 - CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Ref : JBL/CO n°601  
Contact : Jean-Baptiste LEROI  
Objet : Certificat Urbanisme  
CU 045 082 22 J0050  
Avenue du Gâtinais - l'Aulnière  
CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE (RD2460 et RD952)

Sully-sur-Loire, le 22/04/2022

Madame,

Pour faire suite à votre courrier en date du 23 mars 2021, je vous informe que l'Agence Territoriale de Sully-sur-Loire émet un avis favorable suivant les prescriptions techniques ci-dessous :

- Accès depuis le Giratoire RD952/RD2460 :

Aucune remontée de file dans l'anneau du carrefour giratoire ou aux abords : l'organisation interne des différents parkings (VL et Cars) devra permettre un dégagement fluide de la voie d'accès principale.

La végétation prévue aux abords de l'établissement ne devra pas gêner la visibilité.

Dans ce cadre : des épures de giration à l'accès seront à fournir en amont des travaux, le dimensionnement de l'accès devra permettre le croisement des véhicules.

- Accès secondaire : Rue des prés bas / RD2460 / Accès lycée

Un aménagement spécifique est à l'étude par la commune pour sécuriser d'accès et la traversée sur la RD2460.

- Aménagement Piétons/Cycles :

Pour connecter les accès au lycée, un aménagement sera étudié en dehors de la chaussée (RD2460) dans le cadre de l'étude d'aménagement d'entrée de ville.

Une séparation infranchissable devra être mise en œuvre pour dissocier l'espace piétons et cyclistes de la RD2460. Cette séparation doit éviter le stationnement de tout type de véhicule sur cet espace dédié aux cheminements doux.

- Dépose minute :

Il sera nécessaire de créer des places « dépose minute » correctement dimensionnées, en dehors de l'emprise routière avec une voie d'accès sécurisée à sens unique. Cet espace ne devra pas gêner la circulation et l'accès au giratoire.

- Parking co-voiturage :

Aucun cheminement piéton ne pourra être envisagé entre le parking de co-voiturage et l'établissement, celui-ci ne devra en aucun cas être utilisé en « dépose minute ». La traversée de la RD952 ne sera pas autorisée.

- Ligne Tramway :

L'aménagement d'une ligne de tramway et d'une station le long de la RD952 devra être étudié et fera l'objet d'une consultation distincte.

- Un arrêté d'alignement individuel devra être demandé à l'Agence Territoriale de Sully-sur-Loire, « L'alignement individuel détermine la limite entre la voie publique et une propriété (terrain, façade, clôture...). Dès lors qu'un projet de travaux se situe en bordure d'une voie publique par exemple une extension ou la pose d'une clôture, vous devez obtenir cet acte auprès du gestionnaire de la voie. Il vous sera délivré gratuitement. »

- Texte de référence : Articles L112-1 à L112-7 du Code de la Voie Routière.

- Une demande de permission de voirie sera à adresser à l'Agence Territoriale de Sully-sur-Loire au préalable de toute intervention sur le domaine public départemental,

« Tous travaux (busage de fossé, aménagement de l'accès, abaissement des bordures de trottoirs...) sur le domaine public départemental - à déterminer par un arrêté d'alignement individuel, doivent faire l'objet d'une autorisation d'occupation privative à adresser de préférence via le CERFA n° 14023\*01. »

- Textes de références : Article L2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, Article L113-2 du Code de la Voie Routière.

- Tout rejet d'eaux usées insalubres même après traitement et/ou d'eaux pluviales canalisées, est interdit sur le domaine public départemental et/ou dans le fossé d'une route départementale, sauf dérogation.

« Sur le plan juridique, le fossé d'une route départementale doit retenir d'abord et exclusivement les eaux pluviales provenant de l'ouvrage routier lui-même, en raison de l'imperméabilisation des sols qui s'oppose à une filtration naturelle des eaux pluviales, du fait de la réalisation de l'ouvrage routier. Ce même fossé doit aussi retenir les eaux pluviales naturelles (les eaux qui découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué) des propriétés riveraines. »

- Textes de références : Article 640 du code civil, Articles n° 33 et 34 du Règlement de voirie départemental du Loiret – Adopté le 6 mars 2020.

- Les différentes demandes seront à adresser à l'agence territoriale de Sully-sur-Loire, soit par voie postale (20 avenue du Hameau – 45600 Sully-sur-Loire), soit par courriel (agence.territoriale.sully-sur-loire@loiret.fr).

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Luc MATEOS,  
Responsable de l'Agence Territoriale de  
Sully-sur-Loire





Enedis - Cellule AU - CU

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES  
5 IMPASSE DE LA GARENNE  
45550 SAINT DENIS DE L HOTEL

Téléphone : 0970 831 970  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : cen-are@enedis.fr  
Interlocuteur : CERCEAU Laurent

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.  
OLIVET, le 30/03/2022

CU du  
28 JUIN 2023



Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU04508222J0050 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	AVENUE DU GATINAIS 45110 CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AE , Parcelle n° 9-10-11-12-13-14-23-24-25-61-62-63-438-439 Section AE , Parcelle n° 440-441-442-443-633-635-636-639-641-643-645 Section AE , Parcelle n° 647-649
<u>Nom du demandeur :</u>	BONNEAU FRANCOIS

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation dont la puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12 kVA mono ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots).

Dans ce cas, l'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour autant, nous pouvons vous informer que la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle.

La contribution à ces travaux d'extension sera à la charge de la CCU, hors exception, pour la part des équipements située en dehors du terrain d'assiette de l'opération, et à la charge de l'aménageur ou promoteur pour les équipements situés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Votre conseiller

1/1

*Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.*



SAUR DICT GRAND OUEST - SAUMUR U  
CHEZ SOGELINK  
TSA 70011  
49400 ST LAMBERT DES LEVEES  
Tél. : 02 97 54 47 02  
Courriel : saumur-urbanisme@dermat.sogelink.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES  
ANNE-CECILE NERVET  
54 RUE DU CLOS RENARD

cu du  
28 JUIN 2023

N/Ref : CU04508222J0050  
Date de réception de la demande : 23/03/2022  
Date d'envoi de la réponse : 07/06/2022  
Adresse du projet : AVENUE DU GATINAIS 45110  
CHATEAUNEUF SUR LOIRE

Le 07/06/2022



Objet : Certificat d'urbanisme - Eau potable

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU04508222J0050 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

#### Eau potable

- Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.
- Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

#### Observations générales :

Le raccordement au réseau deau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

BOUTEILLER Amandine



Sogelink®



A du  
28 JUIN 2023



## LEGENDE

### EAU

AEP Branchement en service

AEP Branchement hors service

AEP conduite publique (type)

Distribution

Refoulement/Distribution

Défense incendie

Feeder

Refoulement

Eau brute

Galerie

Vidange

AEP Conduite publique hors service

AEP Conduite privée

### EU

EU Branchement en service

EU Branchement hors service

EU conduite publique (type)

Gravitaire

Refoulement

Sous pression

Sous vide

Inconnu

En attente

EU conduite publique hors service

EU Conduite Privée

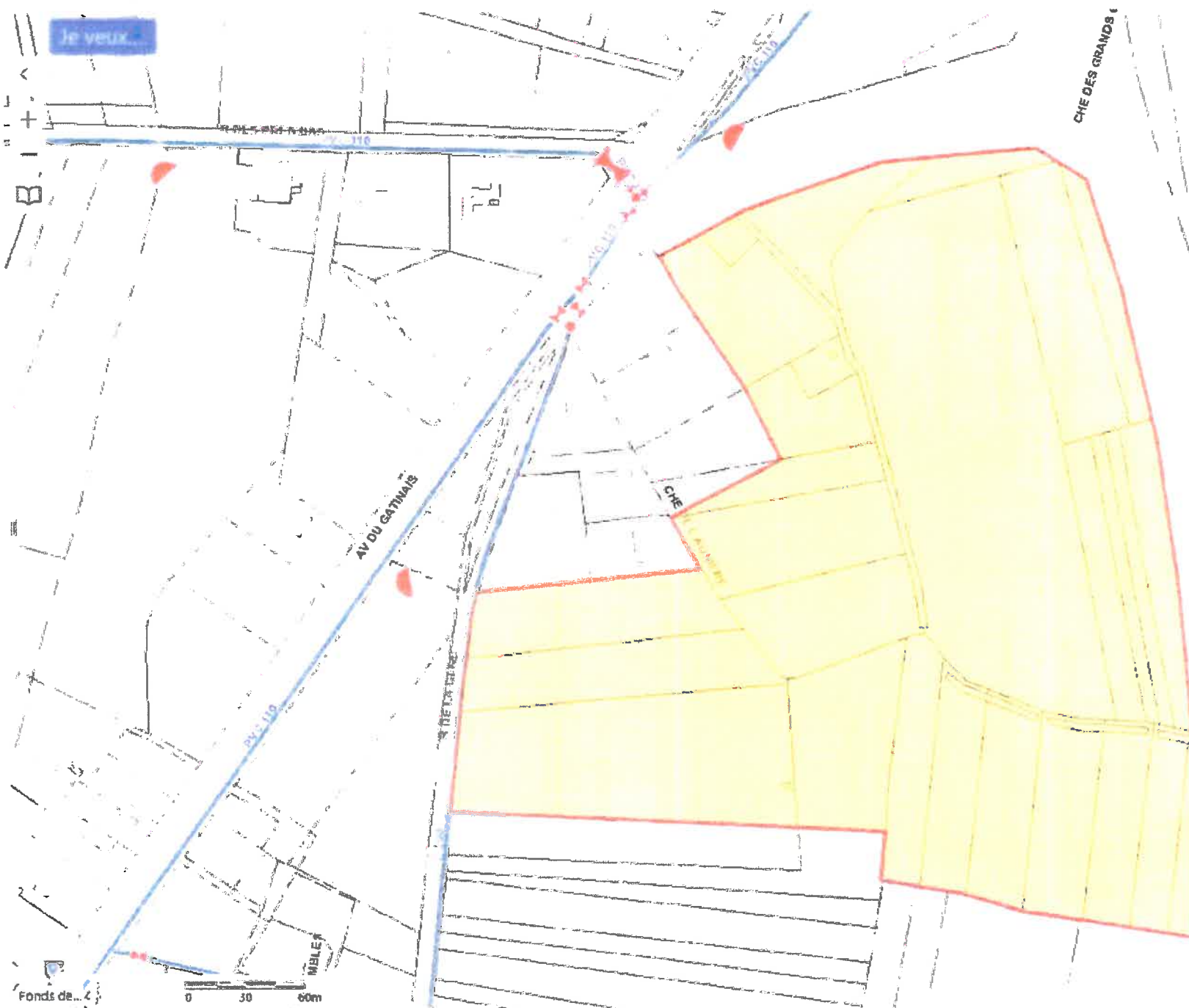
EU appareils

Je veux...

Station



AVENUE



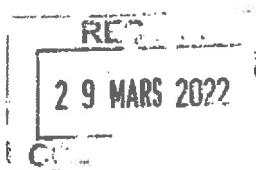
28 JUN 2023

du



Châteauneuf-sur-Loire,

Le **25 MARS 2022**



Communauté de Communes des Loges  
54 rue du Clos Renard  
ZA Saint Barthélémy  
45110 CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE



Nos réf. : PK/BN/BD/22/85  
Objet : CU 045 082 22 J0050

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre courriel du 23 mars 2022 relatif au certificat d'urbanisme cité en objet.

Le projet consiste en la création du Lycée de Châteauneuf sur Loire au niveau de l'Avenue du Gâtinais - Chemin de l'Aulnière sur la commune de Châteauneuf sur Loire (parcelle AE).

**Je vous informe que nous émettons un avis favorable en l'état actuel du projet.**

Les bacs pour les déchets ménagers devront être présentés le jeudi soir pour la collecte des ordures ménagères (vendredi matin) et le mercredi soir pour la collecte des emballages ménagers recyclables (jeudi matin une semaine sur deux). Ces jours de collecte sont donnés à titre indicatif, le marché de collecte devant être renouvelé avant la date d'ouverture théorique du lycée. La facturation sera établie en fonction du nombre de bac, de leur volume et du nombre de levée réalisée.

Le camion de collecte ne sera pas autorisé à pénétrer dans des accès privés ou nécessitant des marches arrière (R437 de la CNAMTS).

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du SICTOM,  
PHILIPPE KUTZNER



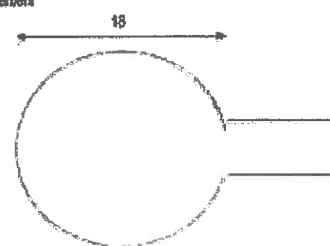
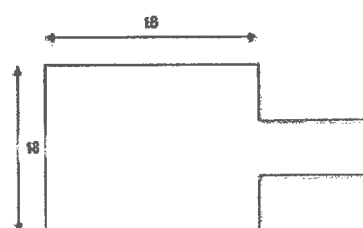


CM de  
28 JUIN 2023  
MAIRIE DE CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE  
Loiret

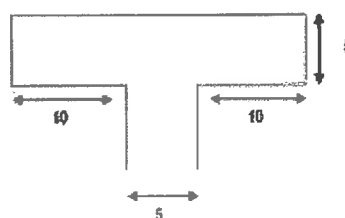
## ANNEXE 8 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LA COLLECTE EN PORTE A PORTE

Prescriptions minimales pour desserte d'une impasse, d'une voie sans issue ou d'une voie étroite  
Les dimensions indiquées sont des dimensions minimales en mètres, hors stationnement.

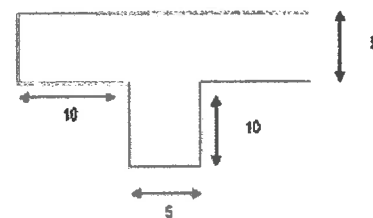
Plateforme de retournement



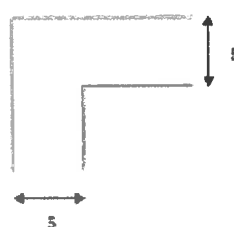
T de retournement 1<sup>ère</sup> disposition



T de retournement 2<sup>ème</sup> disposition



Rue à angle droit





**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DDT – Service Urbanisme, Aménagement  
et Développement du Territoire  
131 Faubourg Bannier  
45042 Orléans cedex**

**dossier n° CU 045 082 22 J0050**

**Commune de CHATEAUNEUF SUR LOIRE**

date de dépôt : 11/03/22  
demandeur : REGION CENTRE  
pour : Construction d'un lycée polyvalent  
adresse terrain : avenue du Gâtinais



**Service instructeur : Communauté de  
communes des Loges**

**CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES,  
SERVICES OU COMMISSIONS INTERESSÉES**

**Avis de synthèse du service :**

Favorable	<input type="checkbox"/>
Favorable avec prescriptions	<input checked="" type="checkbox"/>
Défavorable	<input type="checkbox"/>

**Exposé des motifs :**

Le projet concerne la construction d'une lycée à Châteauneuf-sur-Loire sur une surface d'environ 10 ha. Le projet a déjà fait l'objet d'une MECDU, pour laquelle une étude préliminaire Faune-Flore et Zone Humide a été réalisée. Cette étude a montré la présence d'espèces protégées et de zones humides.

Prenant en compte que :

- il est fait application de la rubrique 39a pour la partie construction des différents bâtiments : surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, mais vous n'indiquez pas la surface prévue (inférieure ou supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>)
- il est également fait application de la rubrique 39b pour les aménagements réalisés sur l'ensemble de la propriété : surface globale aménagée supérieure à 10 ha.

De ce fait, a minima, compte tenu de la surface de l'aménagement, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique. Cela signifie que les données Faune-Flore et zone humide seront actualisées et les mesures associées seront prises.

Le nombre de sondages devra être plus important que pour l'étude réalisée dans le cadre de la MECDU. le projet étant situé en prélocalisation de zone humide et préciser pour chaque sondage :

- la profondeur d'apparition des premiers traits rédoxiques (taches de rouilles, nodules noirs),
- la profondeur maximale des traits rédoxiques,
- la profondeur d'apparition d'un éventuel horizon réductique,
- l'état d'humidité de chaque horizon,
- la couleur des taches et de la matrice associées au type de taches (rédoxiques/réductiques),
- le pourcentage de taches.

**Plusieurs rubriques de la loi sur l'eau seront concernées par ce projet :**

- 2150 du CE pour les eaux pluviales : l'emprise du projet d'environ 10 ha, donc il sera soumis à déclaration à minima; cependant un écoulement cartographié comme cours d'eau réglementaire traverse la parcelle et 2 hypothèses sont posées :

\* les modalités d'écoulement ne sont pas modifiées du fait de l'aménagement. le projet n'empiète pas sur le cours d'eau et sa zone d'influence : le bassin versant intercepté correspondra à l'emprise du projet soit environ 10 ha et le dossier sera soumis à déclaration ;

\* l'opération conduit à modifier significativement l'écoulement superficiel via la canalisation ou le dévoiement du cours d'eau : le bassin versant intercepté correspondra à l'intégralité du bassin versant topographique du cours d'eau avec une surface dépassant largement les 20 ha (86 ha) et le dossier sera soumis à autorisation ;

- 3310 pour la zone humide avec un niveau déclaratif d'après la surface énoncée (4471 m<sup>2</sup>);

- 3230 pour le plan d'eau de loisir au milieu du projet : surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> d'après la vue aérienne. Si ce plan d'eau venait à être aménagé ou supprimé cette rubrique devra être activée ;

- toutes les rubriques relatives aux travaux sur cours d'eau 3110, 3120, 3130, 3150 dans le cas où celui serait dévié ou canalisé dans le cadre des travaux.

Le point de vigilance concerne donc le cours d'eau qui transite au milieu du projet et son maintien à l'état naturel ou non. La conception du projet devra tenir compte de cette contrainte, dans le cas contraire le projet sera soumis à autorisation et des mesures ERC adaptées devront être mises en place.

Le projet est soumis à autorisation de défrichement (réponse du 21/04/2020 à l'IEA sur ce projet après visite sur le terrain).

Date et signature : le 21/6/22

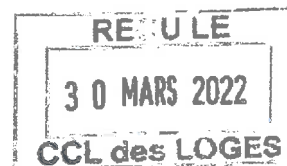
Le Responsable du Pôle urbanisme

  
Emmanuel FOURNIER

CV du  
20 JUIN 2023







PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE

Orléans, le 28/03/2022

Direction régionale  
des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie  
AFFAIRE SUIVIE PAR : JOCELYNE VILPOUX  
TÉLÉPHONE : 02 38 78 85 62  
COURRIEL : JOCELYNE.VILPOUX@CULTURE.GOUV.FR  
RÉFÉRENCE : 22/sV/ds/857

Communauté de communes des Loges  
Service Urbanisme

5, Impasse de la Garenne

45550 SAINT-DENIS DE L'HOTEL

**ACCUSE DE RECEPTION**

J'ai l'honneur d'accuser réception, à la date du 25/03/2022 :

- du dossier de demande n° CU04508222J0050

Commune : CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Lieu-dit / Adresse : Avenue du Gâtinais

Pétitionnaire : Conseil régional

Le terrain concerné est susceptible de receler des vestiges archéologiques.

En conséquence, et dans l'attente de l'édition d'un arrêté de zonage archéologique sur la commune et conformément à l'article R523-7 du Code du Patrimoine, tous travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme, doivent être transmis pour instruction au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie).

Pour le Préfète de la Région Centre-Val de Loire,  
et par subdélégation  
le Conservateur régional de l'archéologie,

  
Stéphane REVILLION

CU du  
28 JUIN 2023





# SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE et de SECOURS du LOIRET

Direction des Services Opérationnels  
Groupement Prévention Prévision Planification

Affaire suivie par l'Adjudant PARARD Jean-Charles  
Référence à rappeler : JCP / AM / D-2023-001455  
DOSSIER : E-082-00808



**Le Directeur départemental des services d'incendie  
et de secours du Loiret**

A

**Communauté de Communes des Loges**  
54 Rue du Clos Renard ZA Saint Barthelemy  
45110 CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Semoy, le **28 MARS 2023**

**LYCEE POLYVALENT**  
Avenue du Gâtinais  
45110 CHATEAUNEUF SUR LOIRE

Dossier n° E082-00808 – Certificat d'urbanisme n° 045-082-22-J0050 en date du 11/03/2023  
Votre transmission reçue le 01/03/2023

**Objet de la demande :**

Le projet prévoit la construction neuve d'un lycée polyvalent de 1300 élèves. Il comprend la construction de :

- locaux administratifs et d'enseignements
- équipement sportifs
- une restauration de 1200 repas
- un internat de 120 lits
- 6 logements de fonction

**Documents examinés :**

- Avis DECI établie par la mairie en date du 08/04/2022
- Document CERFA en date du 11/03/2023

**Défense Extérieure Contre l'Incendie :**

- un poteau d'incendie n°46 d'un débit de 89m³/h à 180 m
- un poteau d'incendie n°47 d'un débit de 81m³/h à 400 m

**Défense Extérieure Contre l'Incendie prévue :**

- Création d'un poteau d'incendie couvrant l'ensemble des bâtiments

### Prescriptions :

Après examen du dossier présenté, les prescriptions suivantes devront être respectées :

1. Retenir les caractéristiques suivantes pour les voies utilisables par les engins de secours (en abrégé : voie engins) : voie d'une largeur minimale de 8 m comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :

- 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m
- 6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0,20 m<sup>2</sup>
- rayon intérieur minimum de 11 m
- surlageur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m
- hauteur libre 3,50 m
- pente inférieure à 15% (article CO2)

2. Assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie, au moyen d'hydrants (poteau ou bouche d'incendie) conforme aux normes en vigueur, piqué directement, sur une canalisation assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression dynamique de 1 bar et placé au maximum à 150 m par les voies carrossables du point le plus éloigné à défendre (art MS 5).

Implanter ces hydrants en bordure de la voie ou tout au plus à 5 m de celle-ci et le faire réceptionner conformément à la norme NFS 62-200. L'attestation de réception prévue en annexe de la norme précitée devra être transmise au groupement Prévention, Prévision, Planification du Service Départemental d'Incendie et de Secours, qui attribuera la numérotation.

Dans le cas où le réseau hydraulique ne permettrait pas l'alimentation d'un hydrant, la Défense Extérieure Contre l'Incendie devra être assurée par une réserve naturelle ou artificielle d'un volume minimum utilisable en tout temps de 120 m<sup>3</sup>. Le projet d'implantation devra être soumis préalablement au groupement Prévention, Prévision, Planification du Service Départemental d'Incendie et de Secours pour validation (Art MS 6).

### AVIS :

Considérant les éléments du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Loiret arrêté par Monsieur le Préfet de la Région Centre Val de Loire, Préfet du Loiret en date du 20 Décembre 2016, qui a été transmis à l'ensemble des collectivités territoriales et services instructeurs, et sous réserve des dispositions mentionnées ci-dessus, j'émet en ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

Le Directeur départemental  
des services d'incendie et de secours du Loiret

  
Contrôleur Général Christophe FUCHS





Envoyé en préfecture le 16/03/2023

Reçu en préfecture le 16/03/2023

Publié le 17/03/2023

ID : 045-214500829-20230310-DEL\_45\_2023-DE



## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MARS 2023**

**Date de convocation :**

03 mars 2023

**Date d'affichage :**

03 mars 2023

**Nombre de Conseillers**

**En exercice : 29**

**Présents : 26**

**Votants : 27**

**DEL-45-2023**

L'an deux mil vingt-trois le dix mars à dix-neuf heures le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de **Madame Florence GALZIN, Maire.**

Etaient présents : Mme Florence GALZIN, M. Régis PLISSON, Mme Marielle PIERRE, M. Frédéric BOISJIBAUT, Mme Michèle VERCROYSEN, M. Robert DUBOIS, Mme Armelle COLCOMB, M. Philippe ASENSIO, Mme Françoise VENON, M. Renaud COLIN, Mme Bernadette ROUSSEAU, M. Benoît GUEROULT, Mme Lucie PARMENTIER, M. Christian PERROTIN, M. Olivier GOUSSARD, Mme Christine STIENNE, M. Gérard LEBRET, Mme Nicole MORISSET, M. Yoann POTHAIN, M. Eric MEUNIER, Mme Nathalia KASPRZYK, Mme Eveline MEUNIER, M. Michel DUVERGER, Mme Monique LEMOINE, M. David CHAZELAS, Mme Stéphanie PISSEAU.

Formant la majorité des membres en exercice

Absent et avait donné pouvoir :

- M. Christian PASSIGNY à M. Eric MEUNIER

Absente excusée :

- Mme Hasna ZENTARI

Absent :

- M. Damien DESNOYER

Monsieur Olivier GOUSSARD a été élu Secrétaire.

### **REQUALIFICATION RUE DE LA GÈNE (ASSAINISSEMENT) – MODIFICATION N° 1 DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME**

Monsieur COLIN, Conseiller Municipal Délégué, présente le rapport suivant :

Créée par la délibération n° DEL-52-2022, une autorisation de programme a été ouverte pour la création du réseau assainissement de la rue de la Gène afin que les diverses habitations, non raccordées actuellement au réseau collectif, puissent bénéficier de ce service. De plus, le futur lycée devra également être raccordé à ce réseau. Le montant de l'autorisation de programme (AP) s'élève à 1 060 000 € HT.

En 2020, il a été réalisé par le cabinet SAFEGE une étude de faisabilité qui a permis de définir les caractéristiques techniques et financières pour mettre en place ce nouveau réseau d'eaux usées en lien notamment avec l'implantation du futur lycée.

Au cours de l'année 2022, il a été lancé une consultation afin d'attribuer la mission de maîtrise d'œuvre pour accompagner la collectivité dans ce projet. Le marché d'un montant de 24 060 € HT a été attribué au cabinet INCA à laquelle s'ajoutera les frais d'annonces légales pour la consultation des entreprises ainsi que des frais annexes.

L'estimation des travaux est à ce jour d'un montant de 802 000 € HT. La réalisation de ces travaux se fera sur les exercices budgétaires 2023 et 2024.

L'estimation de la mise en œuvre de ce projet reste inchangée et s'établit à 1 060 000 € HT.

Le Conseil Municipal,

Entendu le rapport présenté par Monsieur COLIN, Conseiller Municipal Délégué,

Après en avoir délibéré à l'unanimité par 27 voix Pour,

**APPROUVE** la modification n° 1 de la répartition dans le temps des crédits de paiement telle que présentée dans le tableau ci-dessous.

**PRECISE** que cette modification apportée aux crédits de l'AP/CP relative à la requalification de la rue de la gène (Assainissement) est pris en compte à travers le budget annexe de l'assainissement.

#### BUDGET ASSAINISSEMENT

#### AUTORISATION DE PROGRAMME (AP) N° 10035 REQUALIFICATION DE LA RUE DE LA GÈNE - ASSAINISSEMENT

DEPENSES D'INVESTISSEMENT						
Article	Libellé	Montant de l'AP en HT	réalisé 2022	CP 2023 en HT	CP 2024 en HT	TOTAL en HT
203	Frais d'études et d'insertions		0 €	40 000 €	20 000 €	60 000 €
2315	Constructions			400 000 €	600 000 €	1 000 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 060 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>440 000 €</b>	<b>620 000 €</b>	<b>1 060 000 €</b>

RECETTES D'INVESTISSEMENT						
Article	Libellé	Montant de l'AP en HT	CP 2022 en HT	CP 2023 en HT	CP 2024 en HT	TOTAL en HT
	Autofinancement		0 €	440 000 €	620 000 €	1 060 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 060 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>440 000 €</b>	<b>620 000 €</b>	<b>1 060 000 €</b>

Fait et délibéré en séance le 10 mars 2023  
 Pour extrait certifié conforme  
 Le Maire,  
 Florence GALZIN

Le Maire certifie, sous sa responsabilité,  
 Le caractère exécutoire du présent acte  
 Le Maire,  
 Florence GALZIN

Signé par :  
 Florence GALZIN  
 Date : 15/03/2023  
 Qualité : Maire