

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHALAIS

DOSSIER n° CU01607322W0052

Date de dépôt : 29/07/2022
Demandeur : Monsieur CHAMPAGNE Florian
Pour : construction d'une maison d'habitation individuelle de 100 à 130m²
adresse terrain : lieu-dit Combe Billaud 16210 CHALAIS

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune de CHALAIS
Opération non réalisable

Le maire de CHALAIS,

Vu la demande présentée le 29/07/2022 par Monsieur CHAMPAGNE Florian demeurant 8 Chemin du But 16210 CHALAIS 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 333 A 222
 - situé au lieu-dit Combe Billaud 16210 CHALAIS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation individuelle de 100 à 130m²

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

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Chalais, approuvé par délibération du conseil communautaire le 5 mars 2020 et opposable aux tiers à compter du 3 septembre 2020 ;

Vu l'avis favorable du service assainissement de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne en date du 07/10/2022 ;

Vu l'avis du syndicat départemental d'électricité et de gaz de la Charente (SDEG) en date du 27/10/2022 ;

Vu l'avis favorable d'AGUR relatif à la desserte en eau potable en date du 30/11/2022 ;

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 29/09/2022 ;

Considérant que le terrain objet de la demande se situe en zone A du plan local d'urbanisme susvisé ;

Considérant que l'article A 1.1 du règlement de ladite zone interdit, les installations, ouvrages et constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

Considérant que le projet envisagé consiste en la construction d'une maison d'habitation individuelle, lequel projet de construction ne justifiant d'aucun lien avec une quelconque activité agricole présente sur la parcelle ;

Considérant que ledit projet ne respecte pas les conditions nécessaires à l'édification d'une telle construction ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

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 29/09/2022, 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 un 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 des 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

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 à L 111-10, art. R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

Zone : A

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa faible et en exposition forte au retrait gonflement des argiles.

Article 3

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	Oui	AGUR	
Électricité	Oui	Non	SDEG	
Assainissement	Non	Non	SPANC LTD	
Voie	Oui	Oui	COMMUNE	

Article 4

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 = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

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 (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 6

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 29/09/2022.

Fait à CHALAIS le 16/12/2022

L'adjoint délégué  Le maire,
Jérôme NEVEU



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).