

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**Commune de CHALAIS**

**DOSSIER n° CU01607322W0038**

**date de dépôt : 01/08/2022**

**demandeur : Monsieur JAUBARD Jean-Pierre**

**pour : construction d'une maison individuelle**

**adresse terrain : 39 route de bordeaux  
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 01/08/2022 par Monsieur JAUBARD Jean-Pierre demeurant 39 route de Bordeaux 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 B 1065, B 163
  - situé 39 route de Bordeaux 16210 CHALAIS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle

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 de l'agence départementale de Montmorsau en date du 29/11/2022.

Vu l'avis de la SAUR relatif à la desserte en eau potable et en assainissement collectif en date du 04/07/2022

Vu l'avis du syndicat départemental d'électricité et de gaz de la Charente (SDEG) en date du 05/07/2022

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 01/08/2022 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle en second rang sur la parcelle B163, sans accès direct ou sous forme de servitude au domaine public et aux réseaux.

Considérant que conformément à l'article 3.1 du règlement du PLU susvisé pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Considérant que conformément à l'article 4 du règlement toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable et d'assainissement collectif.

## **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 01/08/2022, 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

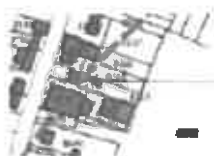
**Zone : UA**

**Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :**

- **Servitude T5 relations aériennes : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement**

**Et en partie de la servitude d'utilité publique suivante (voir plan ci-dessous):**

- **Servitude PT1 de télécommunications : servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.**



**Servitude PT1**

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

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, instauré et délégué par délibération du conseil communautaire du 8 octobre 2020 au bénéfice de la commune.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	non	non	SAUR	
Électricité	non	non	SDEG	
Assainissement	non	non	SAUR	
Voirie	non	non	ADA	

### Article 5

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 6

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 7

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 01/08/2022.

Fait à CHALAIS le 7 avril 2023

Le maire,



L'adjoint délégué  
**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).***