

REPUBLIQUE FRANCAISE

DOSSIER n° CU01607322W0048

Commune de CHALAIS

date de dépôt : 11/07/2022  
demandeur : Madame PALLAIN Françoise  
pour : Construction d'une maison  
d'habitation d'environ 120 m<sup>2</sup>  
adresse terrain : Le Grand Roc  
16210 CHALAIS

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré au nom de la commune de CHALAIS  
Opération réalisable

Le maire de CHALAIS,

Vu la demande présentée le 11/07/2022 par Madame PALLAIN Françoise demeurant au 12  
Chez Touret 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 1095, B 824, B 820
  - situé Le Grand Roc 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 d'environ 120 m<sup>2</sup>

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 Chalais, approuvé par délibération du conseil  
communautaire le 5 mars 2020 et opposable aux tiers à compter du 3 septembre 2020 ;

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

Vu l'avis favorable de la SAUR relatif à la desserte en eau potable et à l'assainissement  
collectif en date du 22 septembre 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 11/09/2022

**CERTIFIE**

**Article 1**

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération  
envisagée.

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  
11/09/2022, 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.

La construction devra respecter le règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme susvisé, consultable en mairie.

**Accès :**

Pour des raisons de sécurité, l'implantation du portail d'accès devra être en retrait de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement, de manière à aménager une possibilité de stockage des véhicules, en dehors du domaine public.

**Electricité :**

Le terrain est desservi par le réseau d'alimentation électrique. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service gestionnaire afin de pouvoir se raccorder au réseau.

**Eau potable :**

Le terrain est desservi par un réseau d'eau potable. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire de réseau afin de pouvoir se raccorder au réseau.

**Assainissement :**

La construction devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sera effectué en accord avec le gestionnaire de réseau.

## **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 : UB

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitude PT1 de télécommunications : servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude PT2 télécommunications : servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa faible et en zone d'exposition forte au retrait et 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	oui	oui	SAUR	
Électricité	oui	oui	SDEG	
Assainissement	oui	oui	SAUR	
Voirie	oui	oui	Commune	

#### 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

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

## Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 11/09/2022.

Fait à CHALAIS, le 20/01/2023

Le maire,



Maire de Chalais  
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).

**Durée de validité :** 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.

**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 opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.