

REPUBLIQUE FRANCAISE

DOSSIER n° CU01607322W0056

Commune de CHALAIS

**Date de dépôt : 16/08/2022
Demandeur : Monsieur MOTARD Michel
Pour : Transformation d'un garage en
maison d'habitation
Adresse terrain : 7 Route de Blanzac
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 16/08/2022 par Monsieur MOTARD Michel demeurant 35 Rue Alfred de Vigny 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 C-1**
 - **Situé 7 Route de Blanzac 16210 CHALAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation d'un garage en maison d'habitation

**Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'article R 111-2 relatif la sécurité publique ;
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 défavorable de l'agence départementale de Montmoreau en date du 12/10/2022 ;
Vu l'avis favorable de la SAUR relatif à la desserte en eau potable et à l'assainissement collectif en date du 30/09/2022 ;
Vu l'avis du syndicat départemental d'électricité et de gaz de la Charente (SDEG) en date du 05/10/2022 ;**

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 16/10/2022 ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Considérant que le terrain objet de la demande se situe en zone N (zone naturelle) du plan local d'urbanisme susvisé.

Considérant que l'article N1-1.9 interdit les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Considérant que la parcelle est desservie par la route départementale 20(RD 20).

Considérant que les distances de visibilité ne sont pas satisfaisantes pour une vitesse réglementée à 50 km/h sortant de Chalais (41m).

Considérant que cela multipliera le risque d'accidents, aussi bien pour le futur riverain que pour les usagers de la route.

Considérant qu'en conséquence, l'agence départementale de Montmoreau émet un avis défavorable au projet pour des raisons de sécurité routière.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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 16/10/2022, 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.

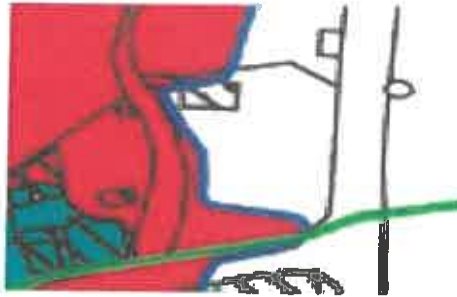
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L 111-10, art. R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

Zone : N

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

- Servitude AC1 de protection des monuments historiques
- Servitude T5 relations aériennes : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement
- PM1 Servitudes relatives aux plans de préventions des risques naturels et notamment le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Commune de Chalais approuvé le 10 août 2018. La parcelle se situe en partie en zone rouge (voir plan ci-dessous) :



Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa faible et en zone d'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	SAUR	
Électricité	Oui	Oui	SDEG	
Assainissement	Oui	Oui	SAUR CDC 4B	
<u>Voirie</u>	Oui	Non	ADA	

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 :

<u>TA Communale</u>	Taux = 1,00 %
<u>TA Départementale</u>	Taux = 1,30 %
<u>Redevance d'Archéologie Préventive</u>	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 16/10/2022.

Fait à CHALAIS, le 20/01/2023

P/ Le maire,



Unjoint déposé
Même REVU

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.