

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de CHALAIS

**DOSSIER n° CU01607322W0059**

**date de dépôt : 03/10/2022**  
**demandeur : HUMAN IMMOBILIER**  
**CHALAIS représenté par Madame**  
**DELARUELLE Sylvie**  
**pour : Construction d'une petite maison**  
**de plain-pied**  
**adresse terrain : 10 Rue Rampe Talleyrand**  
**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 03/10/2022 par HUMAN IMMOBILIER représenté par Madame DELARUELLE Sylvie CHALAIS demeurant 3 Rue Rampe Talleyrand 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 187
  - situé 10 Rue Rampe Talleyrand 16210 CHALAIS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une petite maison de plain-pied.

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

Vu l'avis défavorable du service assainissement de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne en date du 03/01/2023 ;

Vu l'avis du syndicat départemental d'électricité et de gaz de la Charente (SDEG) en date du 24/11/2022 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR relatif à la desserte en eau potable en date du 10/11/2022 ;

Vu l'article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité publique ;

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 03/12/2022 ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, un projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant qu'il est prévu de construire une maison d'habitation de plain-pied sur une parcelle non desservie par le réseau d'assainissement collectif ;

Considérant que, la mise en place d'un assainissement non collectif individuel doit satisfaire à deux conditions. D'abord, une dérogation écrite de la commune devrait être délivrée et

ensuite une étude particulière du sol devra être réalisée afin de définir la faisabilité de l'assainissement non collectif ;

Considérant par conséquent qu'il n'est donc pas possible, en l'état actuel du projet, de mettre en place un assainissement non collectif sur la parcelle.

## **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 03/12/2022, 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 : U

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

- Servitude AC1 de protection des monuments historiques ;
- Servitude T5 relations aériennes : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement.

Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa faible et en 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 délégué et instauré par délibération du conseil municipal du 08/10/2020 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	Non	Non	SDEG Extension 50 m	
Assainissement	Non	Non	SPANC LTD	
Voirie	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 03/12/2022.

Fait à CHALAIS le 09/03/2023

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).**