

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHALAIS

DOSSIER n° CU01607323W0012

date de dépôt : 22/02/2023
demandeur : SCP LE PEN & CLERGEAU
représentée par Maître Marc LE PEN
pour : vente en l'état
adresse terrain : 12 rue Pascaud
Choqueur 16210 CHALAIS

CERTIFICAT d'URBANISME
déjà délivré au nom de la commune de CHALAIS

Le maire de CHALAIS,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé à 12 rue Pascaud Choqueur 16210 CHALAIS, (cadastré ZC106), présentée le 22/02/2023 par SCP LE PEN & CLERGEAU représentée par Maître Marc LE PEN demeurant 0 boulevard Chanzy 16300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE, et enregistrée par la mairie de CHALAIS sous le numéro CU01607323W0012 ;

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

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain 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 le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et 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. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone : UA

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

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

Le terrain se situe en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 des vallées de la Nizonne, de la Tude et de la Dronne et en zone Natura 2000 et plus précisément en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la vallée de la Tude.

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

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)

Fait à CHALAIS , le 30 mars 2023

9/ Le maire,



2/3

**L'adjoint délégué
Jérôme NEVEU**

Nota : Depuis le 1er septembre 2022, seule la direction générale des Finances publiques (DGFIP) est compétente pour procéder au calcul des taxes.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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'Etat. 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.

