

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de CHALAIS

**DOSSIER n° CU01607323W0022**

**Date de dépôt : 17/04/2023**

**Demandeur : Office Notarial TETOIN  
représenté par Maître TETOIN Gaël**

**Pour : Transformation d'une grange en  
habitation**

**Adresse terrain : 1 Route de Gentilly  
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 17/04/2023 par Office Notarial TETOIN représenté par Maître TETOIN Gaël demeurant 4 rue de Castille 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 367 A-205, 367 A-208, 367 A-1300, 367 A-1298
  - Situé 1 Route de Gentilly 16210 CHALAIS

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

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 du syndicat départemental d'électricité et de gaz de la Charente (SDEG) en date du 17/05/2023 ;  
Vu l'avis d'AGUR relatif à la desserte en eau potable en date du 25/05/2023 ;  
Vu l'avis favorable du service assainissement de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne en date du 11/05/2023 ;

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 17/06/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'une grange en habitation.

Considérant que le terrain objet de la demande se situe dans la zone A du plan local d'urbanisme susvisé

Considérant l'article A2 Paragraphe 2.5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé, seuls sont autorisés les changements de destination et les extensions limitées des constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2 (ex article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions des articles suivants.

Considérant que le bâtiment concerné par le projet n'est pas repéré au plan de zonage au titre de l'article L 151-11-2 (ex article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme.

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement de la zone A ;

## **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 17/06/2023, 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 : A**

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

- Servitudes 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 zone d'exposition forte au retrait et 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	AGUR	
Électricité	Oui	Oui	SDEG	
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 17/06/2023.

Fait à CHALAIS, le 6 juillet 2023

Le maire,

Juël BONIFACE



*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).**