

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHALAIS

DOSSIER n° CU01607323W0016

Date de dépôt : 14/03/2023

**Demandeur : Human Immobilier Chalais
représenté par Madame DELARUELLE
Sylvie**

Pour : Construction de garages

**Adresse terrain : 10 Rue Rampe Talleyrand
16210 CHALAIS**

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

Le maire de CHALAIS,

Vu la demande présentée le 14/03/2023 par Human Immobilier Chalais représenté par Madame DELARUELLE Sylvie demeurant 3 Avenue de la gare 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 :
 - Cadastéré C-187, C-186
 - Situé 10 Rue Rampe Talleyrand 16210 CHALAIS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction de garages

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 17/04/2023 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR relatif à la desserte en eau potable et à l'assainissement en date du 20/04/2023 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Implantation

Les constructions devront respecter le règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme susvisé, consultable en mairie.

De plus, la parcelle est située dans le périmètre de protection du Château, classé monument historique.

Observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage :

Tout projet de modification dans l'occupation du terrain concerné (construction neuve, démolition ou modification de l'aspect extérieur ou intérieur de bâtiments existants) sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés, à la volumétrie et à l'aspect architectural. Tout projet sur cette parcelle pourra se voir opposer un refus s'il ne participe pas à la bonne présentation de l'environnement protégé.

Il est conseillé au demandeur de se rapprocher d'un architecte ou du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) pour l'assister dans sa démarche de projet.

Accès

L'accès à la parcelle devra être suffisamment large et en cohérence avec le profil de la voie communale afin de ne pas entraver la bonne circulation de la voie communale. En cas d'implantation d'un portail celui-ci devra être en retrait afin de permettre à un véhicule de stationner en dehors du domaine public.

Assainissement

Le terrain n'est pas desservi par un réseau public d'évacuation des eaux usées qui est distant de 50 m. Attention, l'accès voirie est restreint. Dans le cas où un assainissement non collectif individuel pourrait être projeté, sous réserve d'une dérogation écrite de la commune. Une étude particulière devra être réalisée afin de définir la faisabilité de l'assainissement non collectif.

Electricité

Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'alimentation électrique qui en est distant de 40 mètres. L'extension du réseau fera l'objet d'un raccordement mis à la charge du pétitionnaire qui devra fournir, lors du dépôt de son permis de construire, son acceptation à financer cette extension.

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.

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 : UA

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.

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, 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 de 40 m)	
Assainissement	Non	Non	SAUR ou SPANC LTD	
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

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge : des monuments historiques et des espaces protégés.

Article 8

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

- Demande de permis de construire
- Permis d'Aménager

Fait à CHALAIS, le 12 mai 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).

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.