

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de LA CHAPELLE SUR LOIRE

Dossier n° CUb)0370582450010

Date de dépôt : 21/02/2024

Demandeur : SARL LIGERIA IMMOBILIER
Représenté par : Monsieur HAZLEWOOD
Aurélien

Pour : **Détachement d'un lot à bâtir de 2000m² en vue de construire une maison individuelle**

Adresse terrain : Rue de la Maladrie, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Le Maire de LA CHAPELLE SUR LOIRE,

Vu la demande présentée le 21/02/2024 par la SARL LIGERIA IMMOBILIER, représentée par Monsieur HAZLEWOOD Aurélien demeurant 7 Rue du Commerce, à BOURGUEIL (37140) 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'urbanismes, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - **Cadastré : C-1085, C-2004, C-2006 ;**
 - **Situé : Rue de la Maladrie, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 3247 m² ;**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au **détachement d'un lot à bâtir de 2000m² en vue de construire une maison individuelle** ;

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

Vu l'arrêté Préfectoral portant approbation de la révision du PPRI Loire - Val d'Authion en date du 09 juillet 2020 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle sur Loire approuvé le 05/09/2005 ; Arrêté de mise à jour du 20/10/2016 relatif à la servitude de canalisation de gaz, modification n°1 du 02/03/2020, Arrêté de Mise à jour n°2 du 29/10/2020 relatif au PPRI ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet après division projetée se situe en zone UBil et en zone Ai au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'implantation du projet de construction envisagé se situe pour partie en zone UBil du Plan Local d'Urbanisme et pour l'autre partie en zone Ai du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les dispositions de l'article Ai-1 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme selon lesquelles « *Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article A-2* » ;

Considérant les dispositions de l'article Ai-2 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme selon lesquelles « *Sont admis sous conditions particulières : Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations. Elles doivent être implantées à une distance maximale de 150 mètres comptés à partir des bâtiments existants* » ;

Considérant que le projet ne précise pas que la division projetée en vue de construire une maison individuelle soit liée et nécessaire à une exploitation agricole ;

Considérant dès lors que le projet est contraire aux dispositions de la zone Ai du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'implantation du projet de construction envisagé se situe pour partie en zone UBi1 du Plan Local d'Urbanisme et pour l'autre partie en zone Ai du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les dispositions de l'article UBi-2 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme selon lesquelles « *Sont admis sous conditions particulières et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à l'esthétique du milieu environnant : l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur* » ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet après division projetée se situe en zone Af au règlement graphique du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion ;

Considérant que le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion définit la zone Af comme « *zone inondable non urbanisée ou aménagée en aléa Fort* » ;

Considérant les dispositions de l'article 2.3.1 du règlement écrit du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion selon lesquelles « *Sont interdits tous remblais, constructions, ouvrages, aménagements, travaux, exploitations, à l'exception de ceux admis explicitement aux articles suivants* » ;

Considérant les dispositions de l'article 2.3.3 du règlement écrit du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion selon lesquelles sont autorisés « *Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve des prescriptions suivantes* :

- *Être liée et nécessaire à une exploitation agricole (présence rapprochée et permanente de l'exploitant nécessaire pour les besoins des animaux)*
- *N'avoir qu'un seul logement par exploitation*
- *Créer un étage habitable au-dessus des PHEC (qui respecte les prescriptions en tête de l'article 3) dans chaque logement et un premier niveau habitable à 0,50m au moins au-dessus du terrain naturel.*
- *Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites (voir en tête de l'article 3) » ;*

Considérant dès lors que seul un projet de construction liée et nécessaire à une exploitation agricole peut être autorisée dans ce secteur du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion ;

Considérant que le projet ne précise pas que la division projetée en vue de construire une maison individuelle soit liée et nécessaire à une exploitation agricole ;

Considérant dès lors que le projet est contraire aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion ainsi qu'aux dispositions de l'article UBi-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant dès lors, que pour l'ensemble des motifs évoqués précédemment, le projet n'est pas réalisable sur le terrain projeté ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

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

- art. L.111-6 et suivants, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- **Zone Ai du Plan Local d'Urbanisme (parcelles C-1085, C-2004 et C 2006 partiellement pour leurs parties Est)**
 - o *Terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique soumise au risque d'inondation de la Loire*
- **Zone UB11 du Plan Local d'Urbanisme (parcelles C-1085, C-2004 et C 2006 partiellement pour leurs parties Ouest)**
 - o *Zone urbaine correspondant aux extensions des centres traditionnels soumise au risque d'inondation de la Loire*

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

- **T7civ : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement**
- **T1 : Chemins de fer :**
 - o **Ligne Tours-Angers à moins de 250m**
- **Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion**
 - o **Zone Af du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion (parcelle C-1085 et parcelles C-2004 et C 2006 partiellement pour leurs parties Est)**
 - *Zone inondable non urbanisée ou aménagée (A) en aléa fort (F)*
 - o **Zone Bf du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion (parcelles C-2004 et C 2006 partiellement pour leurs parties Ouest)**
 - *Zone inondable déjà urbanisée (B) en aléa fort (F)*

Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) pour le projet est estimé à environ 34.45 NGF.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 05/01/2015 au bénéfice de la commune, pour la partie en zone UB11.

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	VEOLIA	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	SAUR	

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 = 2,50 %
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)

Article 8

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

- Néant

Article 9

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

- Néant

Article 10

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter de la date de décision.

Fait à LA CHAPELLE SUR LOIRE, le **18 AVR. 2024**

Le Maire,

Le Maire,
Paul GUIGNARD

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. À 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.