

Date de dépôt : 17/06/2024

Demandeur : SCP Allison LOIRAT et Pauline CAMUS

Représenté par : Madame CAMUS Pauline

Pour : construction d'une maison individuelle de 100 m²

Adresse terrain : Lieu-dit "La Maladrie", lot n°5, à LA CHAPELLE-SUR-LOIRE (37140)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de LA CHAPELLE SUR LOIRE,

Vu la demande présentée le 17/06/2024 par la SCP Allison LOIRAT et Pauline CAMUS représentée par Madame CAMUS Pauline, Notaire demeurant 26 rue Pasteur, 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-2022, C-2029 ;**
 - **Situé : Lieu-dit "La Maladrie", lot n°5, à LA CHAPELLE-SUR-LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 738m² ;**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **la construction d'une maison individuelle de 100 m² ;**

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 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 ;

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

Vu la déclaration préalable de lotissement n° DP0370581650015 délivrée en date du 16/08/2016 ;

Vu l'avis ENEDIS en date du 01/07/2024 ;

Vu l'avis du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest en date du 04/07/2024 ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle de 100 m² sans en préciser les détails de construction et notamment le nombre de niveaux ou la volumétrie du bâtiment ;

Considérant que le projet se situe en zone UB11 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet se situe en zone Bf (zone inondable déjà urbanisée en aléa fort) du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion ;

Considérant les dispositions de l'article R-111.2 du Code de l'urbanisme selon lesquelles « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant les dispositions applicables aux constructions nouvelles de l'article 3.3.3 du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion selon lesquelles :

« *Les constructions nouvelles à usage d'habitation inférieure à 5 logements sont autorisées sous réserve des prescriptions suivantes :*

- *Créer un étage habitable au-dessus des PHEC (niveau des Plus Hautes Eaux Connues) qui respecte les prescriptions en tête de l'article 3, dans chaque logement*
- *Placer le premier niveau habitable à 0,50m au moins au-dessus du terrain naturel*
- *Limiter l'emprise au sol totale à 20% de l'unité foncière (y compris bâti existant)*
- *Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites (voir en tête de l'article 3)*

L'étage habitable au-dessus des PHEC mentionné ci-dessus devra obligatoirement être :

- *de surface proportionnée : 15 % de la surface de plancher du logement avec un minimum de 9 m² et d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m ;*
- *doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;*
- *directement accessible de l'intérieur par un escalier (fixe sauf impossibilité technique) ; » ;*

Considérant dès lors que l'ensemble des prescriptions indiquées dans le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion devront être respectées ;

Considérant que le Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest dans son avis en date du 04/07/2024 a émis des observations ;

Considérant les dispositions de l'article R-111.2 du Code de l'urbanisme selon lesquelles « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant dès lors que les observations du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest devront être respectées ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le projet respecte :

- **les dispositions de la zone UB11 du Plan Local d'Urbanisme**
- **les dispositions de la zone Bf du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation**
- **les observations du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest en date du 04/07/2024**
- **les dispositions de la déclaration préalable de lotissement n° DP0370581650015 (Lot n°5)**

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 :

- **Articles L.111-6 et suivants, articles R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.**

Zone(s) :

- **Zone UBi1 du Plan Local d'Urbanisme :**
 - o *Extension du centre traditionnel soumise au risque d'inondation*
- **Zone Bf du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion**
 - o *Zone inondable déjà urbanisée en aléa fort*

Le terrain se situe le long de la RD n° 69.

Le terrain se situe dans un lotissement autorisé par la déclaration préalable n° DP0370581650015 en date du 16/08/2016 (lot 5).

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 (nuisance sonores) :**
 - o *Ligne Tours-Angers*
- **Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion :**
 - o *Zone B, aléa Fort*

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 05/01/2024 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

<i>Équipement</i>	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
<i>Eau potable</i>	Oui	Oui	VEOLIA	
<i>Électricité</i>	Oui	Oui	ENEDIS	
<i>Assainissement</i>	Oui	Oui	SAUR	
<i>Voirie</i>	Oui	Oui	CONSEIL DEPARTEMENTAL 37	

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 7

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

- Néant

Article 8

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

- **Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes**

Article 9

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

Fait à LA CHAPELLE SUR LOIRE, le **29 JUL. 2024**

Le Maire,


Le Maire,
Paul GUIGNARD

N.B. : Le terrain se situe en zone inondable du PPRI du Val de Bréhémont - Langeais, dont l'actualisation des risques fait l'objet d'un porté à connaissance de l'Etat en date du 27/02/2024. De ce fait, de nouvelles cartographies des aléas ont été portées à la connaissance de la commune. Ainsi, dans la période transitoire de la révision du PPRI, les dispositions du PPRI actuellement en vigueur, approuvé le 21/06/2002 demeurent applicables en tant que servitude d'utilité publique.

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que des dispositions plus restrictives au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pourraient être appliquées afin de respecter les nouvelles connaissances des risques.

ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le :

29 Juin 2024 .

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.

INFORMATIONS GENERALES :

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.

