

Date de dépôt : 08/01/2025

Demandeur : Monsieur ABELLA Simon

Pour : construction d'un préau

Adresse terrain : 256 rue des Boires,
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 08/01/2025 par **Monsieur ABELLA Simon** demeurant **256 rue des Boires, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (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'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - **Cadastré : ZO-0016 ;**
 - **Situé : 256 rue des Boires, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 5560m² ;**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **la construction d'un préau** ;

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 ;

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 **08/03/2025** ;

Considérant que le projet se situe en zone Ni au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme susvisé et en zone AZDE du PPRI susvisé ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un préau en annexe de la maison d'habitation, implanté à plus de 30m de cette dernière ;

Considérant les dispositions de l'article Ni1 du PLU selon lesquelles « *Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article Ni2.* » ;

Considérant les dispositions de l'article Ni2 du PLU qui précisent que « *Sont admis sous conditions particulières :*

1.[...]

6.La construction d'extension ou d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de respecter les règles cumulatives suivantes :

-La surface cumulée des extensions et annexes (hors piscine), sera limitée à une emprise au sol totale des bâtiments au plus égale à 10 % de l'unité foncière (y compris bâti existant) ou, si ce plafond est déjà atteint, de limiter l'emprise au sol supplémentaire à 25m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRi ;

-Les extensions, seront limitées à 30 % d'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, dans la limite de 25m² d'emprise au sol

-Les annexes (hors piscine), seront limitées à 25 m² totaux, dans la limite de 2 bâtiments supplémentaires et d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère [...] »

Considérant que les annexes existantes d'environ 95m² représentent une emprise au sol totale supérieure aux 25m² totaux autorisés ;

Considérant dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité ;

En conséquence ;

CERTIFIE

Article 1

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 **08/03/2025**, 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 le 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 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.

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 :

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

Zone(s) :

- **Zone Ni du PLU : couvre des secteurs naturels ou boisés à préserver.**

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

- **T7 civ : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement**
- **CNPE - périmètre concerté de 20000m**
- **PM1 : PPRI Val d'Authion - Zones AZDE**

Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

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	Véolia	
<i>Électricité</i>	Oui	Oui	Enedis	
<i>Assainissement</i>	Non	Non		
<i>Voirie</i>	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 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
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

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du **08/03/2025**.



ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le : 18/06/2025

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.