

Date de dépôt : 17/03/2025

Demandeur : **Monsieur BRETON Richard**

Pour : **Construction d'une maison individuelle**

Adresse terrain : **Rue de la Petite Motte,
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 17/03/2025 par **Monsieur BRETON Richard** demeurant **14 Route de la Chapelle, à Restigné (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 : ZI-0047 ;**
 - **Situé : Rue de la Petite Motte, à La Chapelle-sur-Loire (37140) ;**
 - **Superficie totale : 1180m² ;**

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

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 09/07/2020 ;

Considérant que le projet se situe en zone Ai au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation sans préciser si cette dernière sera rattachée à une exploitation agricole ;

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

Considérant les dispositions de la zone AF du PPRI susvisé qui précisent que sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, sous réserve de :

« - 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 [...] »

Considérant qu'aucune exploitation agricole ne se situe à proximité de la parcelle objet de la demande ;

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 **17/05/2025** ;

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 17/05/2025, 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 UBil du Plan Local d'Urbanisme** : zone urbaine correspondant aux extensions des centres traditionnels

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

- **T7 civ : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement**
- **PM1 : zone inondable couverte par le PPRI Val d'Authion**
Zone AF : correspond à la zone inondable non urbanisée ou aménagée (A) en aléa fort (F)
- **Plans de Prévention des risques naturels ou miniers**
Centrale nucléaire d'Avoine (CNPE) – Zone de Danger immédiat (dans le périmètre des 2000m de la Centrale)

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du **01/05/2015** 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	Véolia	
<i>Électricité</i>	Oui	Oui	Enedis	
<i>Assainissement</i>	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 17/05/2025.



ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le : 29/072025

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.