

Date de dépôt : 12/02/2025

Demandeur : SCP Allison LOIRAT et Pauline CAMUS

Représenté par : Madame CAMUS Pauline

Pour : **construction d'une maison d'habitation**

Adresse terrain : lieu-dit "les Ouches", 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 12/02/2025 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'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - **Cadastré : ZE-248 ;**
 - **Situé : lieu-dit "les Ouches", à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 1484m² ;**

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

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 ;

Vu l'avis du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest en date du 15/09/2025 ;

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 **12/04/2025** ;

Considérant que le projet se situe en zone UB11 et Ni au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant que le projet se situe en zone A-f et A-tf au règlement graphique du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation sans préciser son implantation exacte ni le lien éventuel avec une activité agricole ;

Considérant les dispositions de l'article A-tf.3-1 du règlement écrit du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation selon lesquelles les seules constructions nouvelles autorisées dans cette zone sont les celles liées aux activités agricoles et forestières ;

Considérant les dispositions de l'article A-f.3-1 du règlement écrit du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation selon lesquelles « *les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle sont autorisées sous les conditions 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 oeuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites (voir en tête de l'article 3) » ;*

Considérant que le projet ne justifiant pas du lien de construction avec activité agricole, 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 **12/04/2025**, 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 UBi1 du Plan Local d'Urbanisme :**
 - o *zone urbaine correspondant aux extensions des centres traditionnels soumise au risque d'inondation*
- **Zone Ni du Plan Local d'Urbanisme :**
 - o *Zone naturelle inondable à protéger*

Le terrain se situe le long de la RD n° 502

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 : Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion**
 - o **Zone A-F : zone inondable non urbanisée ou aménagée (A) en aléa fort (F)**
 - o **Zone A-TF : zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée et aménagée (A), en aléa Très fort (TF)**

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 UB.

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	VEOLIA	
<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 :

- Néant

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du **12/04/2025**.



ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le : **18/09/2025**

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.