

Date de dépôt : 23/10/2025

Demandeur : **Monsieur MEGNASSAN Calixte**

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

Adresse terrain : **20 rue Brûlée, 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 23/10/2025 par **Monsieur MEGNASSAN Calixte** demeurant **20 rue Brûlée, 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 : ZI-0223, ZI-0235 ;**
 - **Situé : 20 rue Brûlée, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 2278m² ;**

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 emprise au sol d'environ 87m² maximum ;**

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 ENEDIS en date du 22/01/2026 ;

Vu l'avis favorable du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest en date du 23/01/2026

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 **23/12/2025** ;

Considérant que le projet se situe en zone UBi1 au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant que le projet se situe en zone B aléa Fort 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 nouvelle habitation ;

Considérant les dispositions de l'article Bf-3.1 selon lesquelles *« sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation inférieure à 5 logements sous réserve des prescriptions suivantes :*

- *Créer un étage habitable au-dessus 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 oeuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites (voir en tête de l'article 3)*

L'étage habitable au-dessus des PHEC mentionné ci-dessous 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 que le projet prévoit la création d'un nouvel accès sur la route départementale n° 69 ;

Considérant que dans son avis en date du 23/01/2026, le Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest a émis un avis favorable avec la prescription suivante *« une demande de permission devra être demandée pour la construction de l'accès » ;*

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. » ;*

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 **23/12/2025**, 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 peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le projet respecte :

- **les dispositions de la zone UBi1 du Plan Local d'Urbanisme**
- **les dispositions de la zone Bf du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion**
- **les prescriptions du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Ouest dans son avis en date du 23/01/2026**

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 située en zone inondable*

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

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

- **T7 civ : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement**
- **PPRI du Val d'Authion :**
 - o *Zone B, aléa Fort : zones inondables déjà urbanisées en aléa fort, constructibles sous condition*
 - o *PHEC estimée : environ 33.725 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.

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 :

- **Déclaration préalable de lotissement (seulement si démolition de l'annexe)**
- **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 du **23/12/2025**.



ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le : 12/02/2026

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 dans le délai d'un mois qui suit sa notification (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Attention, cette démarche ne proroge pas le délai de recours contentieux.

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.

