

Date de dépôt : 20/01/2026

Demandeur : Madame MATARAZZO Carole

Pour : construction d'une maison d'habitation

Adresse terrain : lieudit "les Quenettes", 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 20/01/2026 par **Madame MATARAZZO Carole** demeurant **19 route de la Viste, à GUILLESTRE (05600)** 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 : C-763 ;**
 - **Situé : lieudit "les Quenettes", à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
 - **Superficie totale : 965m² ;**

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

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 Ni au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant que le projet se situe en zone Af au règlement graphique du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Val d'Authion susvisé ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation ;

Considérant les dispositions de l'article N-1 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme 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 que les dispositions de l'article N-2 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme n'indiquent pas que la construction d'habitation est réalisable ;

Considérant dès lors que le projet de construction d'une habitation n'est pas réalisable en zone Ni ;

En conséquence ;

CERTIFIE

Article 1

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 Plan Local d'Urbanisme :**
 - o *secteurs naturels ou boisés qu'il s'agit de préserver, situés en zone inondable*

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

- **T7 civ : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement**
- **T1 : Chemins de fer :**
 - o *Ligne Tours-Angers*
- **AC1 Protection des Monuments Historiques :**
 - o *Eglise de la Chapelle sur Loire (inv MH) : Arrêté Ministériel du 09 août 1949*
- **PM1 : secteur inondable du PPRI Val d'Authion :**
 - o *Zones A, aléa Fort : zone inondable non urbanisée ou aménagée (A) en aléa fort (F)*
- **Zone de nuisances sonores (ligne de chemin de fer)**

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	VEOLIA	
<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 = 1.00 %
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 :

- **Architecte des Bâtiments de France (pour les monuments historiques)**

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 de la date de décision.**



ACTE EXECUTOIRE

Transmis aux services de l'Etat le : 20/02/2026

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.