

Commune de LA CHAPELLE-MOULIERE

CERTIFICAT D'URBANISME b Opération réalisable

LE MAIRE,

VU la demande d'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 situé **LE HAUT BOIS** et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération de **construction d'une habitation**, présentée le 25/01/2024 par :

PELLETIER Claudy
107 Saint-Claud - 86210 LA CHAPELLE-MOULIÈRE

et enregistrée par la mairie de **LA CHAPELLE-MOULIERE** sous le numéro **CU 86058 24 X0002** ;

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 commune de LA CHAPELLE-MOULIERE approuvé le 4 mai 2004, révisé en date du 18 janvier 2011, modifié en dates du 30 août 2006 et du 25 septembre 2012 et notamment la réglementation applicable à la zone Ne ;

VU la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble des communes de Grand Poitiers en date du 25 juin 2021 ;

VU l'avis du Service Réseaux de Distribution en date du 14 février 2024 ;

VU l'avis d'Eaux de Vienne, Siveer, en date du 19 février 2024 ;

CONSIDERANT que la demande porte sur l'opération ci-dessus mentionnée ;

CONSIDERANT que l'opération projetée est située en zone Ne du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT que l'article 4 du règlement de la zone Ne relatif à la desserte par les réseaux et notamment l'assainissement dispose que « *A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur.* » ;

CONSIDERANT que l'article 5 du règlement de la zone Ne relatif à la superficie minimale des terrains dispose que « *Aucune superficie minimale n'est imposée pour le secteur desservi par l'assainissement collectif. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc..) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.* » ;

CONSIDERANT que le terrain objet de la demande n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ;

CERTIFIE

Article 1 : DECISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus

Article 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME ET SERVITUDES APPLICABLES

Le terrain est situé dans une commune soumise **aux dispositions d'urbanisme ci-dessous** :

Document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de ma commune de LA CHAPELLE-MOULIERE a été approuvé le 4 mai 2004, révisé en date du 18 janvier 2011, modifié en dates du le 30 août 2006 et du 25 septembre 2012.

Ces dispositions figurent dans le règlement consultable en mairie.

ZONE(S) : Ne - zone naturelle à capacité d'accueil limitée

Opération(s) éventuelle(s)

Néant

Servitudes d'Utilité Publique

Néant

Autres contraintes applicables

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
Argiles	La commune de La Chapelle-Moulière est située dans une zone à risque pour les constructions du fait de la présence potentielle d'argiles gonflantes.	
Radon	La commune a été classée zone 1 - zone à potentiel radon faible – par arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.	
Archéologie	Périmètres archéologiques	Zone de saisine A
Termites	L'immeuble est situé dans une commune classée en zone infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n°2020-DDT-362 du 14 octobre 2020).	
Risque d'exposition au Plomb	La commune a été classée zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.	Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948.

Article 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Néant

Article 4 : état des équipements existants ou prévus

Réseaux	Nature desserte	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Assainissement	Non desservi	SPANC – Eaux de Vienne, Siveer	
Eau potable	Desservi	Eaux de Vienne, Siveer	
Electricité	Desservi	SRD	
Voirie	Desservi	Grand Poitiers	

Article 5 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES

Les taxes suivantes seront assises et liquidées le cas échéant après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement, part intercommunale : taux à 4 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement, part départementale : taux à 1 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive) taux à 0,4 %

Article 6 : PARTICIPATIONS D'URBANISMES SUSCEPTIBLES D'ETRE PRESCRITES

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).
Participations préalablement instaurées par délibération.
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L .332-6-1-2ème-d)
<input checked="" type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
<input checked="" type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (articles L311-4 et/ou L311-5)
<input checked="" type="checkbox"/> Projet Urbain Partenarial (PUP)

Article 7 : SURSIS A STATUER

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de permis ou à toute déclaration préalable qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. (Cf. article L.424-1 et L.153-11 du code de l'urbanisme).

Le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Poitiers a eu lieu le 29 septembre 2023.

Article 8 : OBSERVATIONS PARTICULIERES

- Les prescriptions particulières édictées par Eaux de Vienne, Siveer, et reproduites en annexe ci-jointe seront rigoureusement respectées.

- Les eaux usées seront traitées dans un dispositif conforme à celui figurant dans le dossier d'assainissement non collectif visé par le Maire.

- **Voirie :**

- **Implantation du portail :** Le portail peut être implanté à l'alignement. Toutefois il est préconisé le recul de

son implantation à 5m, sur terrain privé, afin de ménager un espace privatif non clos devant la future entrée et permettre ainsi un stationnement non répréhensible des véhicules en dehors de la chaussée ou du cheminement piétonnier.

- Entrée charretière / abaissement de trottoir / entrées/sorties du projet : Le projet devra se raccorder au niveau fini des voiries existantes en respectant notamment les prescriptions techniques de l'accessibilité (arrêté du 15 janvier 2007) et de voirie (écoulement et récupération des eaux pluviales, emplacement des réseaux, accessoires, candélabres?). Ces travaux resteront à la charge du pétitionnaire.

Les travaux sont soumis à permission de voirie et à autorisation d'entreprendre les travaux à déposer auprès de la Mairie de la commune du lieu du projet qui la transmettra au gestionnaire du domaine public routier concerné

- Réseaux

Raccordements aux réseaux : L'ensemble des raccordements aux différents réseaux demandés par le pétitionnaire devront être réalisés en tranchée commune.

- Accessibilité

Le projet devra respecter l'arrêté du 15 janvier 2017 portant application du décret no 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

- Alignement individuel : Conformément à l'article L 112-1 du Code de la voirie routière, le pétitionnaire devra déposer une demande d'arrêté d'alignement individuel auprès de la Mairie de la commune du lieu du projet qui la transmettra au gestionnaire du domaine public routier concerné

- Etat des lieux : Toute modification éventuelle d'éléments de voirie (réseaux, gargouilles, bouches d'égout, panneaux, mobiliers urbains, peinture, équipements, candélabre, entrée charretière, etc.), après accord du gestionnaire, seront à la charge du pétitionnaire.

A la fin de l'opération, le pétitionnaire aura à sa charge la remise en état, à l'identique du domaine public.

- Travaux sur le domaine public : Si la réalisation du projet nécessite des travaux sur le domaine public routier, ceux-ci sont soumis à :

- permission de voirie (si ancrage dans le domaine public routier) et/ou
- autorisation d'entreprendre les travaux
- à arrêté temporaire de circulation (si impact sur la circulation)

Ces demandes ou tout renseignement sont à adresser à la Mairie de la commune du lieu du projet qui la transmettra au gestionnaire du domaine public routier concerné.

Article 9 : ACCORDS NECESSAIRES

SANS OBJET

Fait à LA CHAPELLE-MOULIERE,

Le 8 mars 2017



Po/Le Maire, Renaud GIRARD

ROY Sylvie

1^{er} Adjoint

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : CHAMPALOUX Sylvère , tél. 05.49.30.21.69

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

EFFETS, RECOURS ET VALIDITE

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.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un 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, au moins 2 mois avant l'expiration du délai, en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 431-1, L.431-3, R. 431-1 et R. 431-2 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, à 2.000 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf exceptions prévues à l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme, la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme et nécessite selon le cas une **Déclaration Préalable** ou un **Permis d'Aménager**.
