

Mairie de CHAILLEY



Date de dépôt : 21/10/2024

Demandeur: M KADA Youcef
Adresse du demandeur: 59 rue Groperrin
93700 DRANCY

Nature des travaux: **Construction d'une maison individuelle de 225 m²**
Adresse du terrain : 12 rue de Conty
89770 CHAILLEY
Parcelle: **AD 280 + AC 281**
Surface unité foncière : **3 196 m²**

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL(b)

délivré au nom de la commune de Chailley
OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme enregistrée sous le N°CU08906924Y0015 déposée le 21/10/2024 par M KADA Youcef demeurant 59 rue Groperrin sis 93700 DRANCY en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- 12 grande rue ; 89770 CHAILLEY ;
- cadastré AD 280 et AD 281 d'une superficie de 3 196 m²

Et indiquant si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DE 225 M²

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du 22/09/2016, modifié le 19/10/2017, approuvé le 07/04/2022, et notamment le règlement de la zone UA et de la zone A ;

Vu l'avis du Maire du **5 Décembre 2024**

Vu l'avis favorable de ENEDIS du 12/09/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable du service ORANGE en date du 11/10/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable de SUEZ en date du 05/12/2024 concernant l'eau potable et l'assainissement des eaux usées ;

Vu l'arrêté préfectoral n°PREF/CAB/2018/0268 du 04 mai 2018 portant publication du règlement départemental de défense incendie extérieur contre l'incendie ;

CERTIFIE

Article 1

La parcelle cadastrée AD 280 et AD 281 objet de la demande **NE PEUT ÊTRE UTILISÉE POUR L'OPÉRATION ENVISAGÉE.**

Article 2

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 6 et suivants du présent certificat.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à

compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, 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.

Article 3

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la présence, au jour de sa délivrance, du réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou à la présentation, par le demandeur, d'un projet intégrant un système d'infiltration à la parcelle.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la présence, au jour de sa délivrance, du réseau collectif de collecte des eaux usées ou à la présentation, par le demandeur, d'un projet intégrant un système individuel de traitement des eaux usées.

Article 4

Le terrain d'assiette de la demande est situé dans une commune soumise au PLU. En secteur UA qualifiée de zone urbaine d'habitat ancien et en secteur A qualifiée de zone agricole.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain se situe en zone d'argiles aléas faible.

Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

	Terrain Desservi	Capacité	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Au droit du terrain	OUI	SUEZ	Branchement possible à la demande et à la charge du bénéficiaire
Assainissement Eaux usées	Au droit du terrain	OUI	SUEZ	Branchement possible à la demande et à la charge du bénéficiaire
Assainissement Eaux pluviales	Au droit du terrain	OUI	Commune de Chailley	Aménagement à voir auprès du service technique de la commune
Electricité	Au droit du terrain	NON	ENEDIS	La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité
Voirie	Desservie	NON	Communale	NON DESSERVIE
Défense incendie	Indisponible	NON	REMOCRA	NON DESSERVIE

Article 6

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 :

Taxe d'Aménagement	Taux =
Taxe d'aménagement majorée	Taux = 0 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0 %

Article 7

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)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à Chailley, le 09 DEC. 2024
Le Maire

Philippe GUINET BAUDIN



Effet 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 de travaux ou d'une opération projetée

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.21312 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A 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). Les particuliers et les personnes morales de droit privé peuvent déposer leur recours auprès du tribunal administratif via l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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.