

A_2024_114

CU01602424X0014 AGENCE IMMOBILIERE EFFICITY

Dossier n°CU01602424X0014

date de dépôt : 15/07/2024

demandeur : AGENCE IMMOBILIERE EFFICITY, représentée par Mme GORGUES Aurélie

adresse terrain : SUR LES CHAMPS

N° parcelle(s) : 0D-0318, 0D-0319

Superficie du terrain : 1315m²

**COMMUNE DE
AUSSAC VADALLE**

**CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
OPERATION REALISABLE ASSORTIE DE PRESCRIPTIONS**

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1a 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 SUR LES CHAMPS présentée le 15/07/2024 par :

- AGENCE IMMOBILIERE EFFICITY, représentée par Mme GORGUES Aurélie demeurant 48 AVENUE DE VILLIERS, à PARIS (75017)

- enregistrée par la mairie de AUSSAC VADALLE sous le numéro **CU01602424X0014** et précisant si le terrain peut être utilisé pour la **Construction de 1 à 2 maisons à usage d'habitation**.

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 27/04/2023 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/02/2024, et notamment le règlement de la zone Ub ;

VU l'avis de l'Agence Départementale de l'Aménagement en date du 19/07/2024 ;

VU l'avis du SDEG en date du 17/07/2024 ;

VU l'avis du SERVICE ASSAINISSEMENT de la Communauté de Communes Cœur de Charente, en date du 19/07/2024 ;

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire d'eau potable, SIAEP Karst de la Charente consulté le 15/07/2024 ;

CONSIDERANT l'article R111-5 du code de l'urbanisme qui précise que « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de **prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* » ;

Considérant qu'il y a lieu de **limiter le nombre d'accès sur la voie publique**, afin de garantir la sécurité publique ;

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

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

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 (elle ne se prononce pas sur la surface constructible).

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 2 à 8 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 présent 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.

Prescriptions particulières à respecter :

Conformément à l'avis de l'Agence Départementale de l'Aménagement (ADA), il n'y aura pas d'accès supplémentaire au droit de la parcelle, l'accès unique existant devra desservir la ou les constructions. Le pétitionnaire prendra connaissance de l'avis de l'ADA annexé au présent certificat.

ARTICLE 2 : DISPOSITION D'URBANISME ET SERVITUDES APPLICABLES

Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6, L.11-7, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-26 et R.111-27

Document d'urbanisme applicable :

Le terrain est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 27/04/2023 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/02/2024 ;
Ces dispositions figurent dans le règlement consultable en mairie.

Opérations éventuelles :

Néant

Servitudes d'utilité publique :

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

- T7 : servitude d'obstacles hors zones de dégagement lié à la navigation aérienne

Autres contraintes :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone d'aléas sismicité 3 modérée). Aussi, toute construction à édifier sur ce terrain devra respecter les règles de construction parasismique.

- Toute démolition partielle ou totale doit faire l'objet d'un permis de démolir. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

- L'installation d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière).

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Trame Verte et Bleue.

- AAC : Aire d'alimentation du captage de Coulonge-Saint Hippolyte

- Périmètre de protection du captage de la Touvre

- Zone humide probable

ARTICLE 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 4 : ÉTAT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS

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

Équipement public	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire de réseaux	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	KARST DE LA CHARENTE	
Électricité	OUI	OUI	SDEG 16	
Assainissement	NON	NON	CDC Cœur de Charente	
Voirie	OUI	OUI	Départementale RD15	

Assainissement : La parcelle n'est pas desservie par un assainissement collectif ; le pétitionnaire prendra connaissance des réserves émises dans l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Cœur de Charente annexé au présent certificat.

Accès : Le pétitionnaire prendra connaissance de l'avis de l'ADA annexé au présent certificat.

ARTICLE 5 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES

Les taxes suivantes seront assises et liquidées 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 :

Taxe d'Aménagement (TA), part communale	Taux = Secteur Commune 2 %
Taxe d'Aménagement (TA), part départementale	Taux = 1,30 %
Redevance Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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 prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE 7 : SURSIS A STATUER

SANS OBJET

ARTICLE 8 : AUTRES OBSERVATIONS

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Déclaration préalable
- Permis d'aménager

Fait à AUSSAC VADALLE, le 20 août 2024

Le Maire,
M. LIOT Gérard



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

Le demandeur 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 de Poitiers 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 aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre, accompagné du certificat proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins de 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

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 exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.