

**MAIRIE DE  
LA CHARITÉ SUR LOIRE**  
2, place du Général de Gaulle  
58405 LA CHARITÉ SUR LOIRE

Tél : 03 86 70 16 12

**DOSSIER N° CU 058059 25 N0065**

Déposé le : 01/07/2025

Demandeur : **CLERGET Emmanuel**  
**OFFICE NOTARIAL DU VAL CHARITOIS**

Pour : **Construction d'une maison d'habitation d'une surface habitable de 120m<sup>2</sup>**

Adresse projet : **28 Rue du Puits Charles**  
**58400 LA CHARITE SUR LOIRE**

### **CERTIFICAT d'URBANISME**

Délivré par le Maire au nom de la Commune

### **OPÉRATION RÉALISABLE**

**Le Maire de LA CHARITÉ SUR LOIRE,**

Vu la demande présentée le 01/07/2025 par CLERGET Emmanuel-OFFICE NOTARIAL DU VAL CHARITOIS demeurant 37ter avenue Maréchal Leclerc-58402 LA CHARITE-SUR-LOIRE CEDEX CEDEX 47 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 (des) terrain(s) cadastré(s) BK138-BK139-BK493, sis 28 Rue du Puits Charles 58400 LA CHARITE SUR LOIRE,
- et précisant si ce (s) terrain (s) peut (vent) être utilisé (s) pour la réalisation de l'opération suivante : **Construction d'une maison d'habitation d'une surface habitable de 120m<sup>2</sup>.**

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 23 juin 2005, révisé le 21 juin 2010, modifié le 22 mars 2010, le 25 juin 2012, le 29 juin 2016 et le 4 avril 2022 ;

Vu la délibération 03-DEL2022/72 du Conseil Municipal du 16 mai 2022, engageant une procédure de révision du règlement du Site Patrimonial Remarquable ;

Vu la délibération 11-DEL2023/86 du Conseil Municipal du 3 juillet 2023, engageant une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Vu l'avis favorable du SIEEEN en date du 16/07/2025 (ANNEXE n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement de VEOLIA du 15/07/2025 (ANNEXE n°2) ;

### **CERTIFIE**

#### **Article 1**

**Le (Les) terrain (s) objet (s) de la demande peut (peuvent) être utilisé (s) pour la réalisation de l'opération envisagée.**

#### **Article 2**

**Nature des dispositions d'urbanisme applicables au (x) terrain (s) :**

- Code de l'Urbanisme
- Plan Local d'Urbanisme

La (Les) parcelle(s) de terrain cadastrée(s) BK138-BK139-BK493 est (sont) située(s) en **Zone U** (plan de zonage – règlement – téléchargeable sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> - ANNEXE n°3).

La Zone U est une zone urbaine qui regroupe les parcelles qui constituent le tissu courant de la ville de La Charité sur Loire en dehors du secteur historique proprement dit.

Les règles applicables à la zone U visent à maintenir son caractère majoritairement résidentiel et diversifié associant habitat individuel, maisons de ville et petits collectifs.

Elles doivent aussi permettre d'accueillir divers fonctions et services urbains : commerces services, activités artisanales, équipements publics.

Les règles d'implantation et de hauteur visent à réguler le paysage urbain tout en renforçant la mixité sociale et en permettant la juxtaposition des différents types d'habitat. La complexité du tissu urbain est considérée comme un atout. Les règles s'opposent donc à la formation d'un tissu urbain homogène.

Une partie de la zone U est concernée par le classement sonore des infrastructures des transports terrestres déterminant dans cette zone les catégories suivantes :1,3,4 et 5. Les bâtiments à construire à l'intérieur de secteurs affectés –de 10 à 300 m de part et d'autre de l'infrastructure selon la catégorie –doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs, conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et des textes d'application.

Sont concernés les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments existants, visés par les textes d'application (enseignement, santé, loisir, habitation...). Il appartient au constructeur de déterminer les normes d'isolement à réaliser notamment sur les habitations (arrêté ministériel du 30/05/96)

- La (Les) parcelle (s) de terrain est (sont) concernée (s) par la zone de bruit.

#### Article 3

Le (s) terrain (s) est (sont) soumis à l'exercice d'un Droit de Préemption Urbain **simple** au bénéfice de la commune.

#### Article 4

Les participations financières prévues aux articles L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme pourront être exigées à l'occasion de la délivrance d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable (équipements publics exceptionnels, voiries et réseaux, etc...).

Le pétitionnaire s'assurera également de bénéficier des servitudes légales ou conventionnelles nécessaires à la réalisation de son projet (voirie, réseaux,...).

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Oui	VEOLIA 24 RUE GEORGES DUFAUD, 58000 NEVERS ANNEXE n° 2
Electricité	Oui	Oui	SIEEEN 7 place de la République - CS 10042 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 1
Assainissement	Oui	Oui	VEOLIA 24 RUE GEORGES DUFAUD, 58000 NEVERS ANNEXE n° 2

Voirie	Oui	Oui	Rue du Puits Charles Voie communale Ville de LA CHARITE SUR LOIRE Place du Général de Gaulle 58400
--------	-----	-----	--

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1,50 %
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	Néant

### Article 6

***Préalablement à la réalisation de votre projet, parmi d'autres, les formalités suivantes pourront être nécessaires :***

- Attestation du respect de la réglementation thermique (RT 2012-RE 2020)
- Demande de permis de construire pour une maison et/ou ses annexes
- Demande de permis de construire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.



LA CHARITÉ SUR LOIRE, le 18/08/2025

Le Maire, *Henri VALES*

**Information importante :** La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi "ZAN" (zéro artificialisation nette) pourra contraindre l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme à surseoir à statuer à l'encontre de toutes demandes d'autorisations ayant pour objet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quel que soit le zonage réglementaire dans lequel elles se situent.

**Par conséquent, lorsqu'un projet risque de compromettre l'atteinte des objectifs de réduction des espaces précités (du fait de son ampleur et / ou de la faiblesse du foncier résiduel à bâtir de la commune), l'autorité sera fondée à surseoir à sa réalisation.**

## LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

### 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, au moins DEUX MOIS avant la fin de la durée de sa validité, accompagnée d'une copie du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

### 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.

### FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : *Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable, ...etc.*

**ATTENTION :**

Le non- respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € (Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme).

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE** (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural 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 pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

*(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).*

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**

**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 € (Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme).

- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

