

Saint Jean d'Angély, le 13/10/2022

ACTE :

Notifié le : 27 OCT. 2022
Transmis au Contrôle de Légalité
le : 27 OCT. 2022

Madame Annabelle LE STRAT
2 Rue les Vallées
17330 Courant

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 22 Z0242

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 07/09/2022 par **Madame Annabelle LE STRAT**, demeurant 2 Rue les Vallées 17330 Courant, en vue de connaître, 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 / une unité foncière située **6-8 Faubourg Saint Eutrope - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré e AL552, AL262, AL263, AL553 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Je souhaite diviser l'ensemble immobilier acquis en juillet 2021 afin de créer 3 ensembles immobiliers comme suit :

- Ensemble n°1 constitué de la parcelle AL n°552 (maison) avec une partie de la parcelle AL n° 262 (jardin) accès par le garage + porte d'entrée sur la rue+portillon sur le côté droit de la maison
- Ensemble n°2 constitué de la parcelle AL n° 263 (maison) avec une autre partie de la parcelle AL n°262 (jardin) accès par un portillon sur la rue + garage + porte d'entrée
- Ensemble n° 3 constitué du reste de la parcelle AL n° 262 et ce celle n° 553 (petit toit) qui serait accessible par une entrée à créer sur le côté droit,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu l'avis émis le 20/09/2022 par la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie, précisant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

Vu l'avis émis le 06/10/2022 par ENEDIS : La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement de la construction au réseau public d'électricité fixée à 12 kVA monophasé conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme,

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 16/09/2022 par la SAUR, pour les parcelles AL552, 262 et 263 exclusivement,

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 13/09/2022 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations par les services techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

Considérant la délibération du conseil municipal du 28 mai 2015 décidant la mise en révision du plan local d'urbanisme, un projet soumis à une déclaration préalable ou à une demande de permis pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer.

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous condition de respecter les règlements PLU et ZPPAUP pour établir l'implantation d'une éventuelle nouvelle construction

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 et suivants 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.

ARTICLE 2 :

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont et demeurent applicables au territoire communal : L.111-1-1, L. 111-9-2, L.111-10, L.121-1, L. 421-6, R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Au plan local d'urbanisme, le terrain est situé – l'unité foncière est située en zone :

↳ **UBp (zone urbaine à caractère relativement dense comprise dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR))**

Droit de préemption urbain - Elle est soumise au Droit de Préemption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.

Elle est grevée des servitudes d'utilité publique suivantes :

↳ **AC4 - Site patrimonial remarquable**

Toute demande de travaux sera soumise à l'accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France

↳ **Terrain situé dans la zone géographique "A" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2005.**

↳ **PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**

ARTICLE 3 :

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

| Équipement | Desserte | Gestionnaire du réseau |
|------------------|----------|------------------------|
| Eau potable | desservi | SAUR |
| Electricité | desservi | ENEDIS - SDEER |
| Eaux usées | desservi | SAUR |
| Voirie | desservi | Commune |
| Défense Incendie | desservi | Commune |

ARTICLE 4 :

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 part communale | Taux = 1 % |
| Taxe d'Aménagement part départementale | Taux = 2,5 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40 % |

ARTICLE 5 :

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 de permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participation exigible sans procédure de délibération préalable :

Participation pour équipements publics exceptionnels – article L 332-8 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 6 : Observations particulières

Par arrêté préfectoral n° 02-2012 du 10 juin 2002, le territoire de la Charente Maritime a été déclaré zone contaminée par les termites et autres ennemis du bois.

Par arrêté préfectoral de la Région Poitou-Charentes n° 05.17.099/486 du 19 octobre 2005, Saint Jean d'Angély a été classé en site de sauvegardes archéologiques. De ce fait, des sondages de reconnaissance peuvent être exigés.

Par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint Jean d'Angély a été classée en zone de sismicité modérée (niveau 3). Toute construction neuve devra se conformer aux règles de construction parasismique.

Au titre du site patrimonial remarquable, les éléments suivants ont été repérés :

- **Bruit**
- **Faisceau de vue - Le terrain d'assiette est traversé par le faisceau de vues sur les monuments historiques**
- **SPR - Le terrain d'assiette est situé dans le fuseau de nuisances sonores.**
- **L'unité foncière est situé e dans le périmètre du Site patrimonial remarquable en dehors de la délimitation arrêtée en vue d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).**

1. OBSERVATIONS DE LA SAUR :

Le projet est desservi en eau potable et en assainissement.

EAU POTABLE :

En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posés dans les parties communes d'accès facile pour les agents. Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.

ASSAINISSEMENT :

Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra transmettre à la SAUR une demande de raccordement au réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées.

Un tuyau d'évent

sera mis en place et positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.

Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison a une altitude supérieure ou égale à celle de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

2. OBSERVATIONS D'ENEDIS :

La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement de la construction au réseau public d'électricité fixée à 12 kVA monophasé conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 7 :

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

- ↳ Permis de construire

L'adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme,
Jean MOUTARDE



Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Le demandeur 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 dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 d'urbanisme n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé un courrier sur papier libre accompagné du certificat à proroger au moins deux mois avant l'expiration dudit certificat.

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.