

Saint Jean d'Angély, le 17/02/2023

**ACTE :**

**Notifié le : 2 2 FEV. 2023**

**Transmis au Contrôle de Légalité  
le : 2 2 FEV. 2023**

**Maître Jean-Christophe CALLANDRE, notaire**  
18 boulevard Joseph LAIR  
17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

## **CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 23 Z0001**

*DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

### **La Maire,**

**Vu** la demande de certificat d'urbanisme présentée le 04/01/2023 par **Maître Jean-Christophe CALLANDRE, notaire**, demeurant 18 boulevard Joseph LAIR 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY, 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 **239 rue Combe à Chats - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré AP67 et AP66 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction maison de 200 m<sup>2</sup> (120m<sup>2</sup> + 80m<sup>2</sup> à l'étage) un garage non attenant de 100 m<sup>2</sup> implantation de l'ensemble dans la zone Uc du PLU,

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

**Vu** l'avis assorti de prescriptions émis le 10/01/2023 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

**Vu** l'avis assorti de prescriptions émis le 04/02/2023 par la SAUR,

**Vu l'avis sans réponse et réputé tacite de ENEDIS au 17/02/2023,**

**Vu** l'avis émis le 05/01/2023 par le Réseau de transport d'électricité (RTE),

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 :**

**Les parcelles cadastrées AP 66 et 67, peuvent être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée (Construction maison de 200 m<sup>2</sup> et un garage non attenant de 100 m<sup>2</sup>).**

**Les constructions devront être obligatoirement implantées en zone UC du PLU et devront respecter le règlement de cette zone ainsi que les prescriptions et observations des réseaux listés article 6 du présent arrêté.**

**Toutes constructions ou installations sont interdites en zone Nd.**

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.

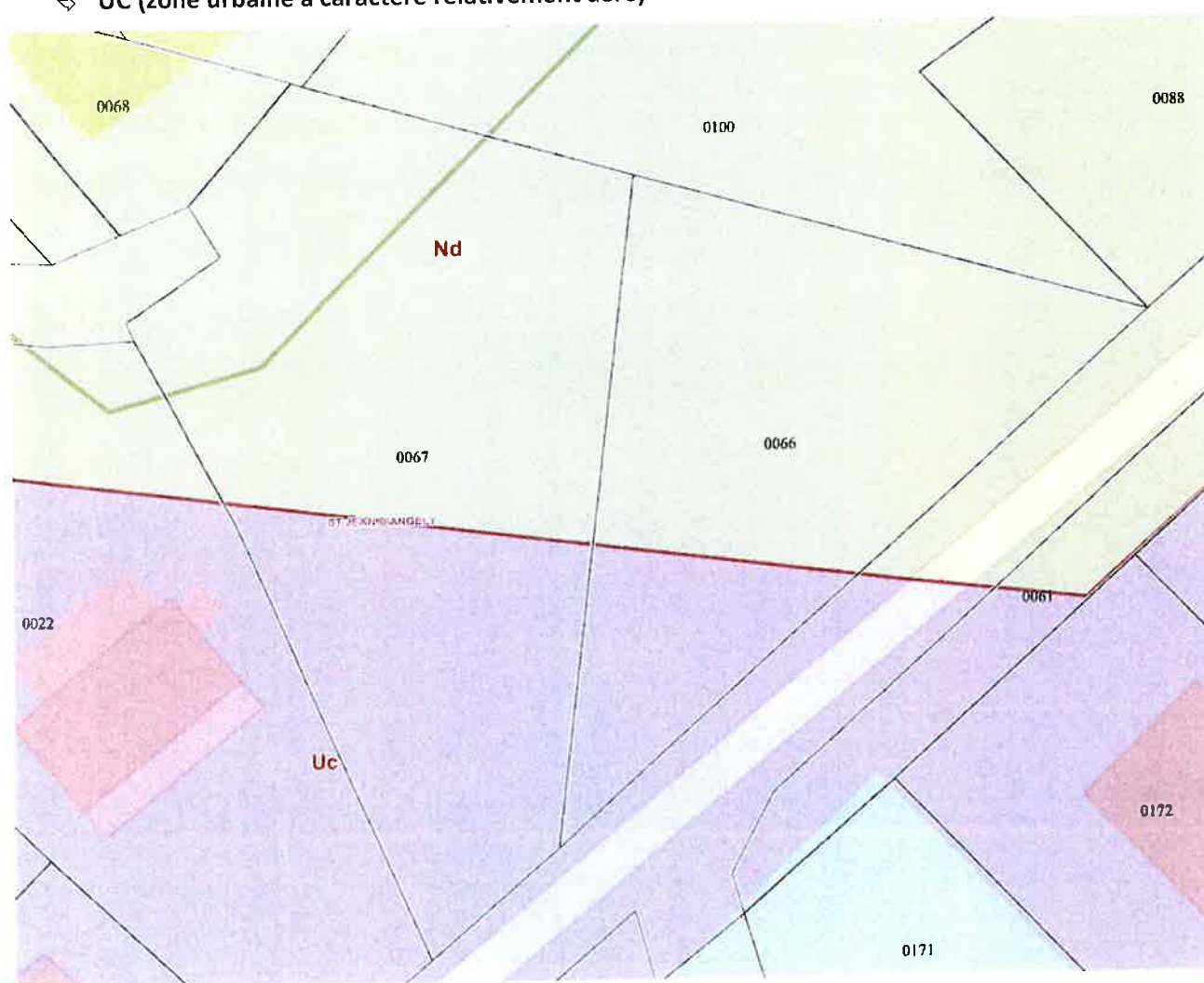
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, 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 en zone :

- ↪ **Nd, (zone naturelle à protéger, secteur des abords de la déviation)**
- ↪ **UC (zone urbaine à caractère relativement aéré)**



**Droit de préemption urbain - Il est soumis au Droit de Préemption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.**

Il est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- ↪ **EL11 - Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes**
- ↪ **PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**
- ↪ **T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement**

**ARTICLE 3 :**

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

Équipement	Desserte	Gestionnaire du réseau
EAU	Non – extension nécessaire	SAUR
ASSAINISSEMENT	Non – extension nécessaire	SAUR
ELECTRICITE	Non – extension nécessaire	SDER et ENEDIS

**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 - Le terrain d'assiette est situé dans le fuseau de nuisances sonores.**

**1. LA SAUR :**

**Le projet n'est pas desservi en eau potable et en assainissement.**

**EAU POTABLE :****➤ PRESCRIPTION**

Pour alimenter le terrain d'assiette du projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long à partir du réseau public : en PEHD diamètre 32 mm sur 50 ml environ **à la charge du client, sur devis SAUR, jusqu'en limite de propriété, au niveau de la rue Combe à chats**

### ➤ OBSERVATION

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 :

#### ➤ PRESCRIPTION

Pour alimenter le terrain d'assiette du projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long à partir du réseau public sur 50 ml environ **à la charge du client, sur devis SAUR, jusqu'en limite de propriété, au niveau de la rue Combe à chats**

#### ➤ OBSERVATION

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

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plan du réseau d'eau usées privatifs projeté
- **Copie de l'arrêté du permis de construire**

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. ENEDIS :

Sans réponse du service et réputé tacite au 17/02/2023

**Le service devra être consulté lors du permis de construire.**

### 3. RTE

Aucune ligne aérienne ou souterraine, appartenant au réseau public de transport de l'électricité ne traverse le terrain concerné.

### 4. SDEER

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité **en dehors du terrain d'assiette de l'opération sur une distance de 100 ml pris en charge par le SDEER avec un délai prévisionnel de réalisation de 6 mois (le pétitionnaire devra transmettre le formulaire de demande au SDEER)**

L'extension du réseau sera obligatoirement rue Combe à chats.

**ARTICLE 7 :**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes sont obligatoires :

↳ Permis de construire

Si division des terrains :

↳ Déclaration préalable pour division

↳ Permis de construire valant division.

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.