

Saint Jean d'Angély, le **18 DEC. 2025**

ACTE :

Notifié le : **18 DEC. 2025**

Transmis au Contrôle de Légalité

le : **18 DEC. 2025**

SARL SYNERGEO

Monsieur ERICK MECHAIN

3 boulevard Jacques Caillaud

BP 174

17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 25 00223

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 03/11/2025 par **SYNERGEO représentée par Monsieur MECHAIN ERICK**, demeurant 3 boulevard Jacques Caillaud BP 174 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 **42 rue de Dampierre - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré AV17 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en L'opération consiste à créer un lot à bâtir (Lot A) et un lot déjà bâti (surplus). L'accès envisagé au lot à bâtir se situe à l'Est "Rue Hector Berlioz". Le surplus bâti à l'Est est destiné à la vente,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2012 mis en révision le 28 mai 2015, la modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2013, la modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 décembre 2013, la modification simplifiée n° 3 approuvée le 4 octobre 2018, la modification simplifiée n° 4 approuvée le 26 septembre 2019, la modification simplifiée n° 5 approuvée le 29 juin 2023, la modification n° 1 approuvée le 9 mars 2023, la révision allégée n° 3 approuvée le 30 janvier 2025,

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.

Vu l'avis émis le 12 novembre 2025 par ENEDIS,

Vu l'avis émis le 12 novembre 2025 par la SAUR,

Considérant que la consultation adressée le 10 novembre 2025 au SDEERR est restée sans réponse à ce jour, ce service est réputé avoir émis un avis favorable, conformément à l'article R.410-10 du code de l'urbanisme,

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

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 :

↳ **UC (zone urbaine à caractère relativement aéré)**

Il est soumis au Droit de Prémption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.

Il est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- ↳ **PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**
- ↳ **PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres de d'émissions et de réceptions exploités par l'Etat.**

ARTICLE 3 :

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

Équipement	Desserte	Gestionnaire du réseau
Electricité	Desservi	ENEDIS
Eau potable	Desservi	SAUR
Assainissement	Desservi	SAUR
Voirie	Desservi	

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 = 1,5 %
Taxe d'Aménagement part départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,71 %

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.

ARTICLE 7 :

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

- ⇒ Permis de construire
- ⇒ Déclaration préalable



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.

Un recours gracieux peut aussi être engagé auprès de l'auteur de la présente décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux. (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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.