

Saint Jean d'Angély, le 17 OCT. 2024

ACTE :

Notifié le : 17 OCT. 2024

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 17 OCT. 2024

FGM HOLDING

Monsieur Jean-Louis FORGEARD-GRIGNON

1551 route de Saintes

17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 24 Z0157

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 21/08/2024 par **FGM HOLDING représentée par Monsieur FORGEARD-GRIGNON Jean-Louis**, demeurant 1551 route de Saintes - 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 **Avenue Gustave Eiffel, Parc d'Activités Arcadys 1 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré ZR96 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division en vue de construire en 2 lots à usage d'activités (artisanat, bureaux),

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,

Vu l'avis émis le 4 septembre 2024 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 5 septembre 2024 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 12 septembre 2024 par ENEDIS,

Vu l'avis favorable émis le 11 octobre 2024 par Vals de Saintonge Communauté,

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.

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 :

↪ **UX (zone d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services)**

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

Il est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

↪ **I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

↪ **T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement**

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 %
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.

Le projet devra respecter le règlement de la zone UX du Plan Local d'Urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Toutes les prescriptions émises par ENEDIS, le SDEER et la SAUR dans leurs rapports ci-joints devront être strictement respectées.

OBSERVATIONS D'ENEDIS :

L'instruction du certificat d'urbanisme indique l'état des équipements publics existants ou prévus. Il a été considéré que le projet serait réalisé avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

OBSERVATIONS DE LA SAUR :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

ARTICLE 7 :

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

- ↳ Déclaration préalable pour division
- ↳ Permis de construire

A blue ink signature of Jean Moutarde is written over a circular official stamp of the Mayor of Saint-Jean-d'Angély. The stamp contains the text 'Mairie de Saint Jean d'Angély' and '17400 (Charente-M)'. The signature is a cursive 'Jean Moutarde'.

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.