

Saint Jean d'Angély, le 03 JAN. 2025

**ACTE :**

Notifié le : 03 JAN. 2025

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 03 JAN. 2025

**SARL**

**Monsieur Erick MECHAIN**

**3 boulevard Jacques Caillaud**

**174**

**17400SAINT JEAN D'ANGÉLY**

## **CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 24 Z0211**

*DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

### **La Maire,**

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 04/11/2024 par **SYNERGEO représentée par 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 **1180 avenue de Jarnac - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré D414 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la réalisation un lot bâti d'une superficie de 4260 m<sup>2</sup> environ (Lot A) et un lot à bâtir d'une superficie de 3500 m<sup>2</sup> environ (Lot B).,

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 et notamment le règlement de la zone Uc,

Vu l'avis émis le 15/11/2024 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis émis le 20/11/2024 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 27/11/2024 par le Conseil Départemental - Direction des Infrastructures - Agence territoriale 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.

Considérant que le courrier de consultation adressé le 14/11/2024 à ENEDIS est resté sans réponse à ce jour, ce service est réputé avoir émis un avis favorable conformément à l'article R 423-59 du code de l'urbanisme, conformément à l'article R.410-10 du code de l'urbanisme (CU),

## **CERTIFIE**

### **ARTICLE 1 :**

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

Hôtel-de-Ville - BP 10082

17415 Saint-Jean-d'Angély cedex

Tél. : 05 46 59 56 56

Fax : 05 46 32 29 54

[www.angely.net](http://www.angely.net)

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 :

↳ **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 :

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

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

↳ **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	Desservi
Eau potable	Desservi- Nécessité de réaliser un branchement long d'environ 45 mètres- A la charge du pétitionnaire
Assainissement	Desservi- Nécessité de réaliser un branchement long d'environ 50 mètres- A la charge du pétitionnaire
Electricité	Desservi- Nécessité de réaliser un branchement long de 30 mètres sur le domaine public- A la charge du pétitionnaire
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**

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

### Toutes les prescriptions émises par le SDEER, la SAUR et le département de la Charente-Maritime dans leurs rapports ci-joints devront être strictement respectées.

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.

### **OBSERVATIONS DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION ET D'EQUIPEMENT RURAL (SDEER) :**

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques, la réponse est conçue pour une habitation de taille moyenne (12 kVA).

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (extension ou renforcement) sur le domaine public : longueur (moyenne tension et basse tension cumulées) : 30 mètres.

Pour la réalisation des ouvrages correspondants, le pétitionnaire devra transmettre une demande au SDEER, à l'aide du formulaire ci-joint.

### **OBSERVATIONS DE LA SAUR :**

#### Eau potable :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire (environ 45m de long). 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. Toute demande de raccordement sera à adresser à la SAUR.

#### Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire (environ 50m de long). 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. Toute demande de raccordement sera à adresser à la SAUR.

### **OBSERVATION ET PRESCRIPTIONS DU DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (DI)**

Les espaces verts (arbres tiges, haies...), clôtures, et constructions (abris poubelles, boîtes aux lettres...) implantés sur la parcelle, de part et d'autre du débouché de la voie interne sur la Route Départementale n° 120 soient dimensionnés de manière à dégager des cônes de visibilité suffisants pour les véhicules sortant de la parcelle,

Pour des raisons de sécurité routière, l'accès devant desservir le lot à bâtir devra être dans le prolongement de l'accès existant ou à défaut mutualiser l'accès,

Le recul du portail soit au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de manière à ce que les véhicules entrant ou sortant du lot, ne stationnent pas sur le domaine public routier départemental. L'ouverture du portail devra se faire vers la propriété privée sinon son recul sera augmenté de son déploiement,

Le pétitionnaire prenne à sa charge les frais relatifs à la création de cet accès sur le domaine public routier départemental, tels qu'il sera prescrit dans l'autorisation de voirie,

Le stationnement engendré par les usagers de ce lot à bâtir soit réparti sur la parcelle et non sur le domaine public routier départemental,

Les raccordements aux réseaux de cette construction (AEP, EU, Enedis, TELECOM...), situés sur le domaine public départemental, soient réalisés, autant que possible, dans des tranchées communes,

**Un arrêté d'alignement et une autorisation de voirie (autorisation d'accès...) devront être demandés avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental (les imprimés de demande d'interventions sur le domaine public sont disponibles sur le site [charente-maritime@fr](mailto:charente-maritime@fr)).**

**Une Déclaration de Travaux et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...**

**Les renseignements sont disponibles sur le site ([reseaux-etcanalisations.gouv.fr](http://reseaux-etcanalisations.gouv.fr) (cf. note ci-jointe).**

**Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'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.