



COMMUNE de SAINTES

DOSSIER : N° CU 017 415 22 P1066
Déposé le : 27/12/2022
Demandeur : SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE
Représenté par : Monsieur BOISSEAU PIERRE
Demeurant à : 87 Boulevard Gambetta 17100 SAINTES
Pour un terrain sis : 45 Rue des Pinauds à SAINTES (17100)
Référence(s) cadastrale(s) : 415 DS 161, 415 DS 162, 415 DS 165
Superficie : 1277 m²

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION TACITE Délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande présentée le 27/12/2022 par SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- cadastré 415 DS 161, 415 DS 162, 415 DS 165
- situé 45 Rue des Pinauds à SAINTES (17100)

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

CERTIFIE

Article 1

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 dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont les suivantes :

- Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SAINTES approuvé le 20/12/2013, modifié les 19/06/2015, 15/11/2017 et 30/03/2021 (modif simplifiée n°2), révisé le 12/04/2017 (révision n°1) et 06/02/2019 (révision allégée n°3), et mis en révision le 27/06/2014.

Zone UBb : pavillonnaire d'après-guerre, UBc : tissu pavillonnaire récent

- Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Saintes.
- Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. L111-7, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.
- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - (AS1) Terrain grevé d'une servitude résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales.

Article 3

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5,0 % (Par délibération du 15/11/2017) (hors centre ville)
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du Code de l'Urbanisme).
- Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2° du Code de l'Urbanisme) :
- Délibération générale du 24/10/2001.

Article 4

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargé :

- de la protection des vestiges archéologiques

Article 5

Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la zone UBb : pavillonnaire d'après-guerre, UBc : tissu pavillonnaire récent de la commune de SAINTES, consultable en mairie, doit être respecté.
- Conformément à l'arrêté préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017 « Lors de la construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, des dispositions doivent être prises pour la protection de l'ouvrage contre les termites ou autres insectes xylophages ». Des renseignements peuvent être obtenus sur www.charente-maritime.gouv.fr.
- Le point d'eau incendie le plus proche est situé à moins de 400 mètres.
- Le terrain concerné est susceptible de receler des vestiges archéologiques. En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout projet pourrait être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le terrain est situé dans un secteur de sismicité faible. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.planseisme.fr.
- Terrain situé dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, périmètre (rapproché / immédiat / éloigné) : l'arrêté préfectoral 08/22 du 07/01/2008 portant Déclaration d'Utilité Publique réglemente, limite ou interdit certaines constructions et activités dans ce périmètre.
- Le terrain se situe au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit, dans lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique. L'isolation acoustique en application du Code de la Construction et de l'Habitation (artR111.4.1) et du Code de l'Environnement (art L571.10) de la construction devra être réalisée en conséquence.
- Parcelle située dans la zone ZP2 du Règlement Local de Publicité, annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.581-14-1 du Code de l'Environnement.
- Le présent certificat d'urbanisme cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction.

SAINTES, le 14/01/2018
Pour le Maire, par délégation,
La Directrice de l'Aménagement, du Foncier et
de l'Urbanisme de la ville de SAINTES,


Elodie ROBINET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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 ou effectuer cette démarche en ligne sur l'application Télé recours (<http://www.telerecours.fr>).

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 n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

