



Commune de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

DOSSIER N° CUa 079270 23 H0032

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 27/02/2023

Demandeur : Maître Pierre BOISSEAU

Adresse du terrain : 25 avenue du Général

Faucher, à SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79400)

Cadastré : AC123, AC10

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
délivré au nom de la Commune de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

Le Maire,

Vu la demande présentée le 27/02/2023 par Maître Pierre BOISSEAU demeurant 87 Boulevard Gambetta, à SAINTES (17105) 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 AC123, AC10 d'une superficie de 3 843,00 m² ;
- Situé au 25 avenue du Général Faucher, SAINT-MAIXENT-L'ECOLE ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération en conseil communautaire le 29 janvier 2020 ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 6 octobre 2009 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Saint-Maixent-l'École ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral du 19 décembre 2013 déterminant les périmètres de protection de captage d'eau potable de La Corbelière, et les servitudes afférentes à ces périmètres ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 27 Mars 2023 ;

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

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé, en zone UE : Zone correspondant aux secteurs d'habitat collectif que l'on retrouve essentiellement sur la commune de Saint-Maixent-l'Ecole.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

- AS1 - Périmètre de protection **éloigné** du captage de La Corbelière.

Risque sécheresse :

Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, peut être situé dans une zone soumise à un aléa des risques naturels de retrait et de gonflement des argiles. L'information est disponible sur le site : www.géorisques.gouv.fr

Il est rappelé qu'au titre des articles L. 111-13 et L. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, "tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage".

Le présent accord est donné aux seuls risques et périls du pétitionnaire. Il n'engage en rien la responsabilité de la commune quant aux dommages que pourraient subir le bâtiment.

Pour en savoir plus sur les prescriptions techniques prescrites relatives à la construction sur sol sensible au retrait et gonflement des argiles : www.argiles.fr

Sismicité :

Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée), comme tout le reste du département des Deux-Sèvres (Décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Tout projet de construction devra respecter les normes de construction parasismique en vigueur.

En fonction de la nature du projet, une attestation d'un contrôleur technique peut être exigée à l'appui du permis de construire, en application de l'article R.431-16-d du code de l'urbanisme.

Pour en savoir plus sur les normes parasismiques : www.planseisme.fr

Pour information :

Le terrain est situé en :

- Prescription archéologique zone A, Aléa moyen retrait-gonflement des argiles.

Article 3

Le terrain objet de la demande est concerné par le droit de préemption urbain intercommunal dont le bénéficiaire est la Commune de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE institué par délibération du conseil communautaire en date du 29 janvier 2020.

Article 4

Les taxes et participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

Taxe d'Aménagement Communale : 2,5%

Taxe d'Aménagement Départementale : 2,25%

Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4%

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Néant

Participations préalablement instaurées par délibération :

Néant

Article 5

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 27 Mars 2023.

Fait à SAINT-MAIXENT-L'ECOLE,
Le 5 avril 2023

Le Maire,
M. BAUDRY Stéphane



INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix huit mois à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² pour la surface plancher et l'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN : Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat (Tribunal Administratif de Poitiers-hôtel Gilbert-15 rue de Blossac-CS80541-86020 Poitiers Cedex). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

