

COMMUNE DE PERIGNY

SCP DELPHINE RAYMOND
81 rue du rempart St Claude
17000 LA ROCHELLE

Dossier / Certificat d'Urbanisme Type B
N°CU 17274 23 0157
Déposé le 21 décembre 2023
Adresse du terrain : 15 chemin des Rossignols
A Périgny

Objet / Attestation de tacacité délivrée gratuitement par l'administration

Monsieur,

La présente attestation confirme que la SCP DELPHINE RAYMOND est titulaire d'un Certificat d'Urbanisme Type B tacite depuis le 21 février 2024 dont les effets sont ceux d'un Certificat d'Urbanisme de type A informatif selon l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme.

Les dispositions d'urbanisme applicables à la date de tacacité étaient les suivantes :

TERRAIN DE LA DEMANDE

CADASTRE (sections et numéros) : AA0351-AA0352

SUPERFICIE : 231,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme opérationnel (type b) : Maison individuelle

RÉPONSE A LA DEMANDE

L'opération est **RÉALISABLE** (1)

(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

DROIT DE PRÉEMPTION

NATURE	TYPE	BENEFICIAIRE
DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une **Déclaration d'Intention d'Aliéner** auprès du bénéficiaire du Droit de Préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée. - **SANCTION**:- Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, quel que soit le zonage et que les biens soient bâtis ou non.
En conséquence, il vous appartient de vérifier auprès de la SAFER si le terrain se situe dans une zone soumise au droit de préemption SAFER.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
711 - SUP	T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	
711 - SUP	PT2 - Servitude relative aux transmissions radio-électriques	

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : La parcelle n'est pas alimentée par un branchement AEP. Si besoin d'un branchement neuf, il conviendra de se rapprocher du service eau potable exploitation.

ASSAINISSEMENT : desservi Chemin des Rossignols. Une servitude de tréfonds devra être prévue sur les parcelles AA324 et AA327.

ELECTRICITE : desservi, cf. avis joint.

VOIRIE : une servitude de passage devra être prévue sur les parcelles AA324 et AA327.

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée n°1 le 04/03/2021, mise à jour n°1 le 29/04/2022, révision allégée n°1, modification de droit commun n°1 et mise à jour n°2 le 06/07/2023

Zone(s) du PLUi : **UD3**

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement (taux intercommunal de 5% - taux départemental de 2,5 %)
- Redevance d'archéologie préventive (article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004)
- Taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles : délibération du Conseil Municipal de la commune de Périgny du 8 février 2007

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

TRAVAUX : Raccordement aux divers réseaux

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET ANNEXES INFORMATIVES

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
523 - Stationnement	Stationnement zone 3	
611 - Annexes informatives	Archéologie préventive - zone de saisine B : dossier supérieur à 1000m2	Toute autorisation, dont la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m², sera soumise à l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
632 - Zonage pluvial CGCT	Zone bleue	Données BRGM (ALEA 1 et 2)
522 - Mixité fonctionnelle et sociale	Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 11	au minimum 30% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 45% de PLUS au minimum, dont 25% de PLS au maximum
633 - Assainissement eaux usées	zonage d'assainissement collectif	Dans l'attente du nouveau périmètre fourni par le service eaux et assainissement
521 - Zonage	OAP patrimoine bâti traditionnel et balnéaire	

OBSERVATIONS

Le projet est réalisable sous réserve de respecter :

- Les dispositions communes à toutes les zones du PLUI, notamment l'article 1.9 ;
- Les exigences en matière de stationnement (zone 3) ;
- Les dispositions de la zone UD3 du PLUI. En zone UD3, l'emprise au sol des constructions est limitée ;
- Les dispositions de l'OAP Patrimoine Bâti.

Cette décision étant délivrée sous réserve du droit des tiers, toute question relative aux servitudes de droit privé (de passage, de tréfonds) reste l'affaire du pétitionnaire.

Conformément à l'article R.410-13, cet accord porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. Il ne préjuge en rien de la suite qu'il pourra être donnée à l'instruction du permis ou de la déclaration préalable au cours de laquelle sera examiné l'ensemble des règles applicables.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que conformément au décret n°2010-1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

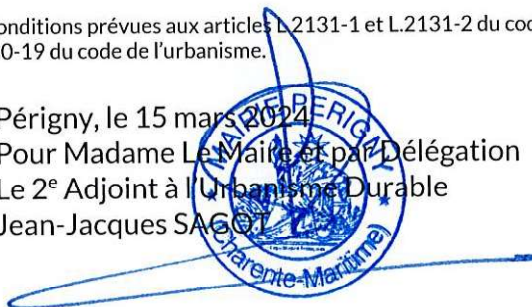
Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable - Autorisation de Travaux - Permis de Démolir - Permis d'aménager - ...

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de 1219,59 Euros en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales et conformément à l'article R.410-19 du code de l'urbanisme.

Périgny, le 15 mars 2024
 Pour Madame Le Maire, par Délégation
 Le 2^e Adjoint à l'Urbanisme Durable
 Jean-Jacques SAGOT



Copie à / Communauté d'agglomération de La Rochelle
 Lettre recommandée AR

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). 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 pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.

VALIDITE : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance tacite du 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 certificat 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.

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.



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA
ROCHELLE SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : BERTHONNEAU Valerie

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.
ROCHEFORT, le 08/03/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0172742300157 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 15, CHEMIN DES ROSSIGNOLS
17180 PERIGNY
Référence cadastrale : Section AA , Parcelle n° 351 352
Nom du demandeur : DELPECH BRUNO

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

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

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Valerie BERTHONNEAU
Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

1000 SCI DELPHINE

