

REPUBLIQUE FRANCAISE



MAIRIE DE PONT-L'ABBE-
D'ARNOULT

DOSSIER : N° CU 017 284 21 S0011
Déposé le : 10/02/2021
Demandeur : Madame BOUGUERRA Isabelle
Nature des travaux : construction d'une
maison contemporaine, d'une piscine et
d'un garage isolé
Sur un terrain sis à : CHEMIN DES
GUILLOTEAUX à PONT-L'ABBE-D'ARNOULT
(17250)
Référence(s) cadastrale(s) : 284 AI 120

CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE

délivré par le Maire
au nom de la commune de PONT-L'ABBE-D'ARNOULT

Le Maire de la Commune de PONT-L'ABBE-D'ARNOULT

Vu la demande présentée le 10/02/2021 par Madame BOUGUERRA Isabelle demeurant 7 RUE DE LA LIRETTE 17250 PONT-L'ABBE-D'ARNOULT 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 :

- o cadastré 284 AI 120 ;
- o situé au CHEMIN DES GUILLOTEAUX à PONT-L'ABBE-D'ARNOULT ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison contemporaine, d'une piscine et d'un garage isolé

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, approuvé le 15/09/2003,

Considérant qu'en l'absence de réponse de l'administration, le demandeur bénéficie en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 11/04/2021.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 11/04/2021, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, 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.

Considérant que le projet est situé en zone Up du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont l'Abbé d'Arnoult, consistant en la construction d'une maison contemporaine en R+1 implantée à 4 et 3 mètres d'une limite séparative, avec un garage isolé ;

Considérant que l'article Up 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont l'Abbé d'Arnoult dispose que :

« Les constructions sont implantées soit en limite soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres .» ;

Considérant que l'article Up 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont l'Abbé d'Arnoult dispose que :

« ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

[...]

Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

[...]

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

[...] » ;

Par conséquent, le projet envisagé devra respecter le règlement de la zone Up du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont l'Abbé d'Arnoult, démontrer un caractère innovant et une bonne insertion paysagère dans le site.

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé en Up (Urbain pavillonnaire) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, approuvé le 15/09/2003,

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- (PT1) Terrain grevé d'une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- (T5) Terrain grevé d'une servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires).

Article 4

En raison de la situation du terrain, tout projet devra être soumis aux avis ou accords du Ministre ou de son délégué chargé :

- de la protection des vestiges archéologiques

Article 5

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Gestionnaire	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	RESE	Cf : avis joint
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	RESE / EAU 17	Cf : avis joint
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	ENEDIS / SDEER	Cf : avis joint
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Commune	

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 6

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 = 3 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

Les contributions ci-dessous cochées pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2°-d du code de l'urbanisme):
 - délibération générale en date du 14/01/2002,
 - délibération spécifique pour les lieux-dits la barronie / les enclaves en date du 05/05/2002

Article 8

Observations et prescriptions particulières :

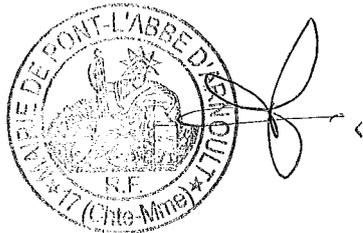
- Le règlement de la zone Up de la commune de PONT L'ABBÉ D'ARNOULT, consultable en mairie, doit être respecté.
- Le terrain est situé dans un secteur de sismicité faible. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.planseisme.fr
- Le branchement aux différents réseaux fera l'objet d'une demande particulière auprès des services intéressés. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire.
- Le présent certificat d'urbanisme ne préjuge en rien de la capacité du réseau existant d'accueillir la puissance de raccordement qui pourra être demandée. L'opération pourra être réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA. en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.
- L'assainissement individuel devra être réalisé conformément à l'arrêté du 7 septembre 2009, et en fonction du projet accepté par le syndicat des eaux de la Charente-Maritime.
- Le dispositif d'assainissement individuel ne devra pas être recouvert avant le contrôle de la réalisation par le syndicat des eaux de la Charente-Maritime.
- 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.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet devra répondre aux directives du règlement départemental sur la DECI 17 (défense extérieure contre l'incendie). Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.sdis17.fr

Article 9

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
- Demande de permis de construire pour maison individuelle

Article 10

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 11/04/2021.



Fait à PONT-L'ABBE-D'ARNOULT, Le

16 AVR. 2021

Le Maire,
Pour le Maire, par délégation
Le 5ème Adjoint au Maire
en charge de l'urbanisme, des Travaux
Voirie, Villages
Jérôme AUBRY

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

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 en le déposant en ligne sur l'application télérécur (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.



L'ELECTRICITE EN RESEAU

Accueil Raccordement Electricité

Téléphone : 05 46 83 65 56

Courriel : pch-cuau@enedis.fr

Interlocuteur : FRENOI LYSIANE

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
ROCHEFORT Cedex, le 24/02/2021

CHARENTE ARNOULT COEUR DE SAINTONGE SERVICE
URBANISME
PLACE EUGENE BEZIER
BP 23
17250 SAINT PORCHAIRE

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU01728421S0011 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : CHEMIN DES GUILLOTEAUX
17250 PONT-L'ABBE-D'ARNOULT
Référence cadastrale : Section AI , Parcelle n° 120
Nom du demandeur : BOUGUERRA ISABELLE

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 serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension¹ de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière² n'est due par la CCU.

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

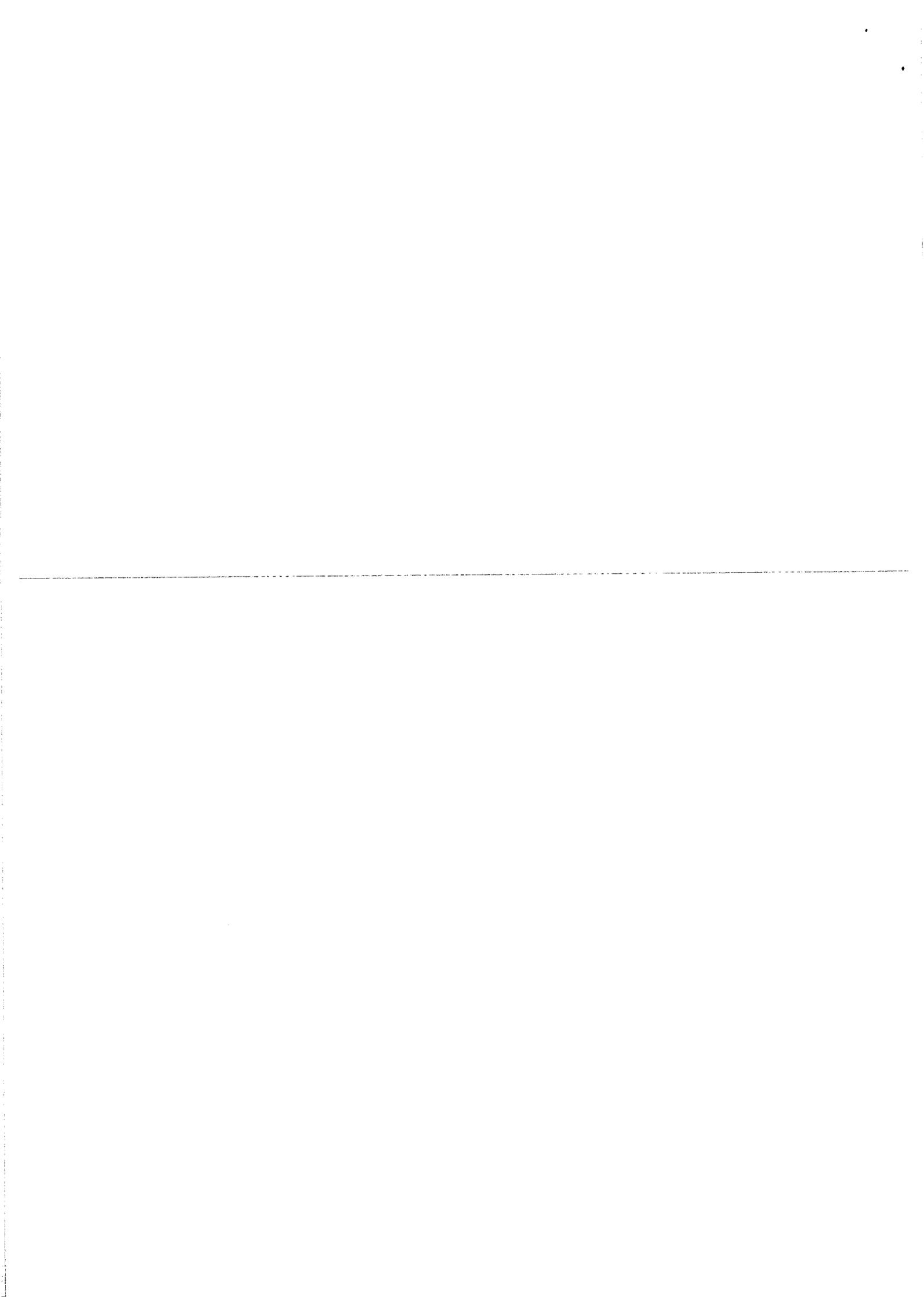
LYSIANE FRENOI

Votre conseiller

¹ au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

² Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





ENEDIS

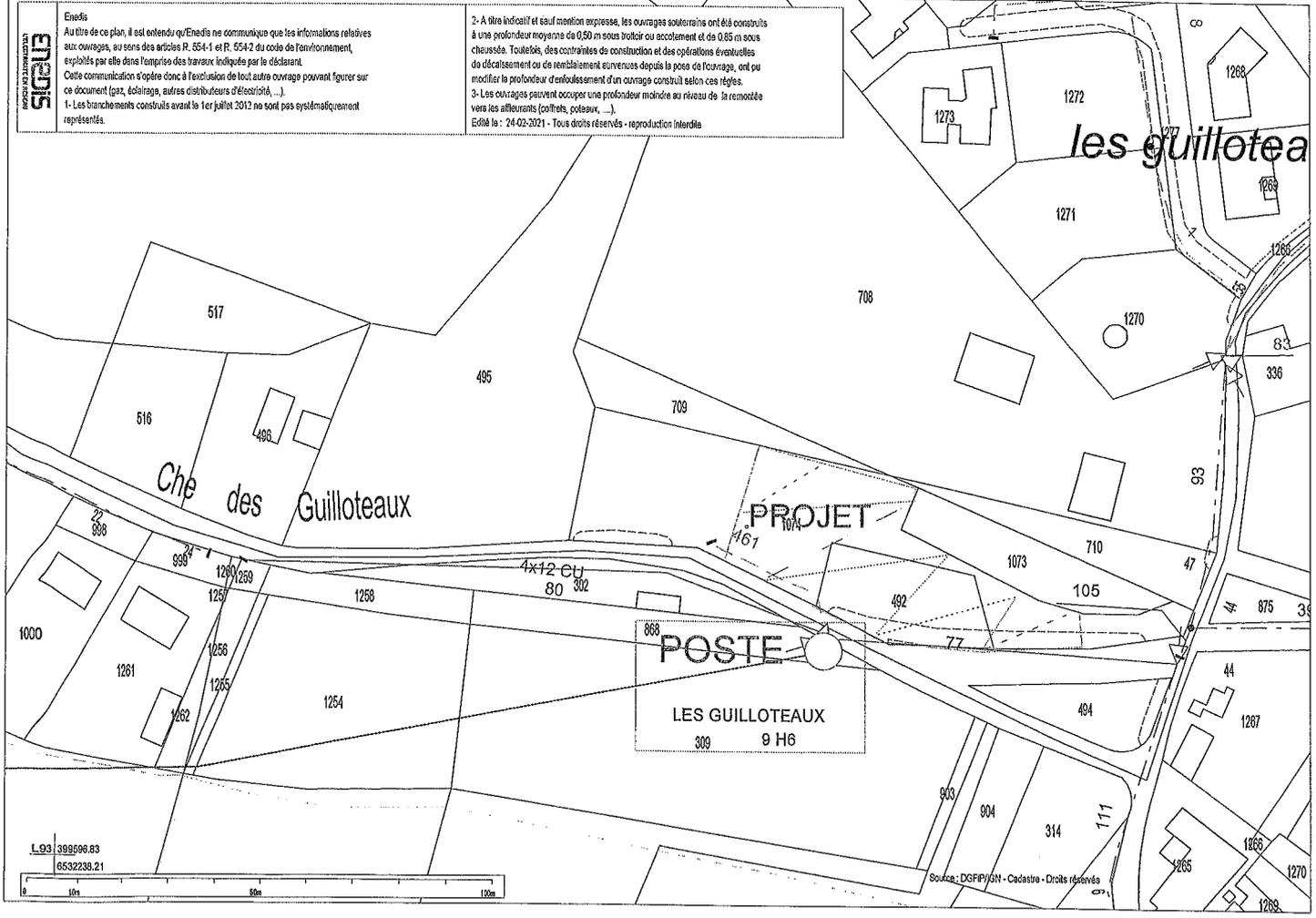
Enedis
 Au titre de ce plan, il est entendu qu'Enedis ne communique que les informations relatives aux ouvrages, au sens des articles R. 554-1 et R. 554-2 du code de l'environnement, exploités par elle dans l'emprise des travaux indiqués par le déclarant.
 Cette communication s'opère donc à l'exclusion de tout autre ouvrage pouvant figurer sur ce document (gaz, éclairage, autres distributeurs d'électricité, ...).

1- Les branchements construits avant le 1er juillet 2012 ne sont pas systématiquement représentés.

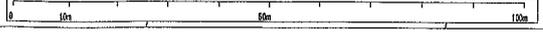
2- A titre indicatif et sauf mention expresse, les ouvrages souterrains ont été construits à une profondeur moyenne de 0,50 m sous trottoir ou accotement et de 0,85 m sous chaussée. Toutefois, des contraintes de construction et des opérations éventuelles de décaissement ou de remblaiement survenues depuis la pose de l'ouvrage, ont pu modifier la profondeur d'enfouissement d'un ouvrage construit selon ces règles.

3- Les ouvrages peuvent occuper une profondeur moindre au niveau de la remontée vers les affluents (coffrets, poteaux, ...).

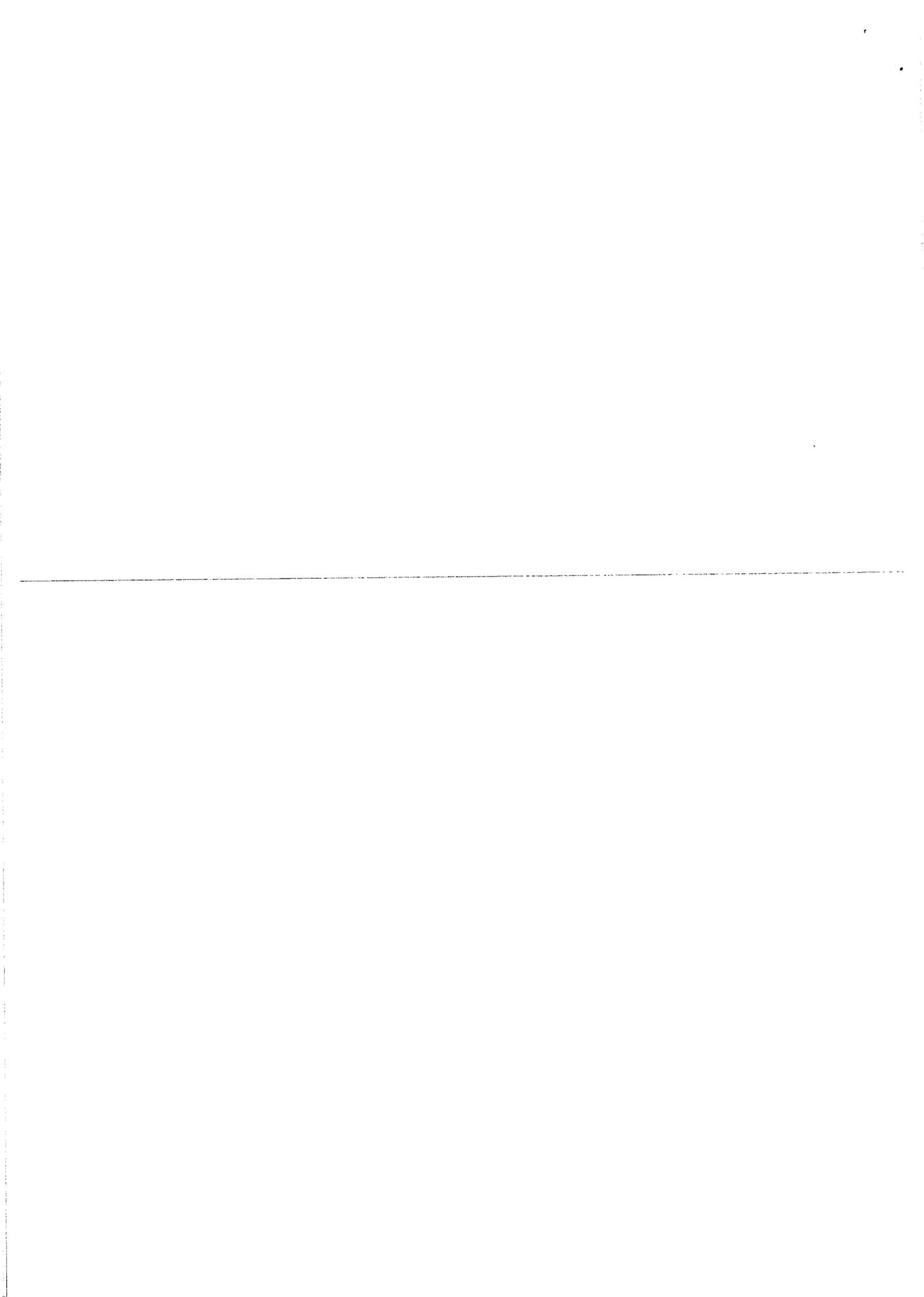
Édité le : 24-02-2021 - Tous droits réservés - reproduction interdite



L93 399598.83
 6532238.21



Source : DGFIP/SN - Cadastre - Droits réservés



RESE 17
131 COURS GENET
B.P. 30551
17119 SAINTES CEDEX



SERVICE TECHNIQUE

Philippe PLAIRE
Tél. 05 46 900 505
Fax. 05 46 92 39 99

C.D.C. COEUR DE SAINTONGE
SERVICE URBANISME
BP 30132

17116 SAINTES CEDEX

N/Réf. **PP/ VE**

Objet

Dossier 55588

SAINTES, le 15/03/2021

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par EAU 17 en date du 15/02/2021, afin de pouvoir vous répondre sur la présence ou non d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement pour desservir ce projet

Dossier n° CUb01728421S0011
Pétitionnaire Mme BOUGUERRA Isabelle
Superficie 1 188 m²
SHON

Lieu-dit CHEMIN DES GUILLOTEAUX
Commune PONT-L'ABBE D'ARNOULT
Réf. Cadastre AI 120

➤ EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable du projet est possible à partir de la conduite existante en façade de la parcelle chemin des Guilloteaux.

Le branchement sera réalisé en limite de voie publique.

Le pétitionnaire demandera auprès de nos services un devis de raccordement au réseau public.

➤ ASSAINISSEMENT

Il n'existe aucun réseau public assainissement.

Vous en souhaitant bonne réception.

Recevez, **Madame, Monsieur**, nos salutations distinguées.

Le Responsable travaux,
Philippe PLAIRE

