

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE****CERTIFICAT D'URBANISME**  
**Simple information**

Le Maire de Surgères,

Vu la demande d'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 immeuble situé 25, Rue des Mesanges à Surgères (17700), cadastré section ZE171, présentée le 01 octobre 2022 par le Cabinet PAILLARD HPUC représentée par Monsieur PAILLARD HERVE demeurant 266, Avenue Daumesnil à Paris (75012) et enregistrée par la Mairie de Surgères sous le numéro @CU n° 017.434.22.A0245,

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 et d'Habitat (PLUi-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020,

**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 à l'article 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 une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de 18 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 et d'Habitat susvisé.

Les articles L. 111-6 à L. 111-10, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.

La parcelle est située en Zone U - Mixité des fonctions sommaire - Degré 3.

**Article 3 :**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, la Commune est située dans une zone de sismicité (zone 3 modérée), suivant l'Arrêté Préfectoral n° 18-1163 du 14 juin 2018.

**Article 4 :**

Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un Permis de Construire ou d'Aménager, et en cas de non opposition d'une Déclaration Préalable :



<b>Taxe d'Aménagement Communautaire</b>	Taux = 3,10 %
<b>Taxe d'Aménagement Départementale</b>	Taux = 2,50 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

**Article 5 :**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites à l'occasion d'un Permis de Construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une Déclaration Préalable, par un arrêté pris dans les 2 mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de Permis d'Aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'Article L. 332-12 du Code de l'Urbanisme :

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participation pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme),

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Instauration de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles par Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2007 (Article 1529 du Code Général des Impôts).

À Surgères, le 14 octobre 2022  
Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint au Maire,

Jean-Yves ROUSSEAU



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'Article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

**Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification.**  
A cet effet, il(s) peut (peuvent) adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, Rue de Blossac - CD 80541 - 86020 Poitiers Cedex) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il(s) peut (peuvent) 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 délibérés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :**  
Le Certificat d'Urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

**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 de 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 d'Urbanisme, 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.

Commune de **SURGÈRES** (Département de la CHARENTE MARITIME)

Adresse : **25 rue des Mésanges**

Cadastre : Section ZE n°171

Contenance cadastrale : 907 m<sup>2</sup>

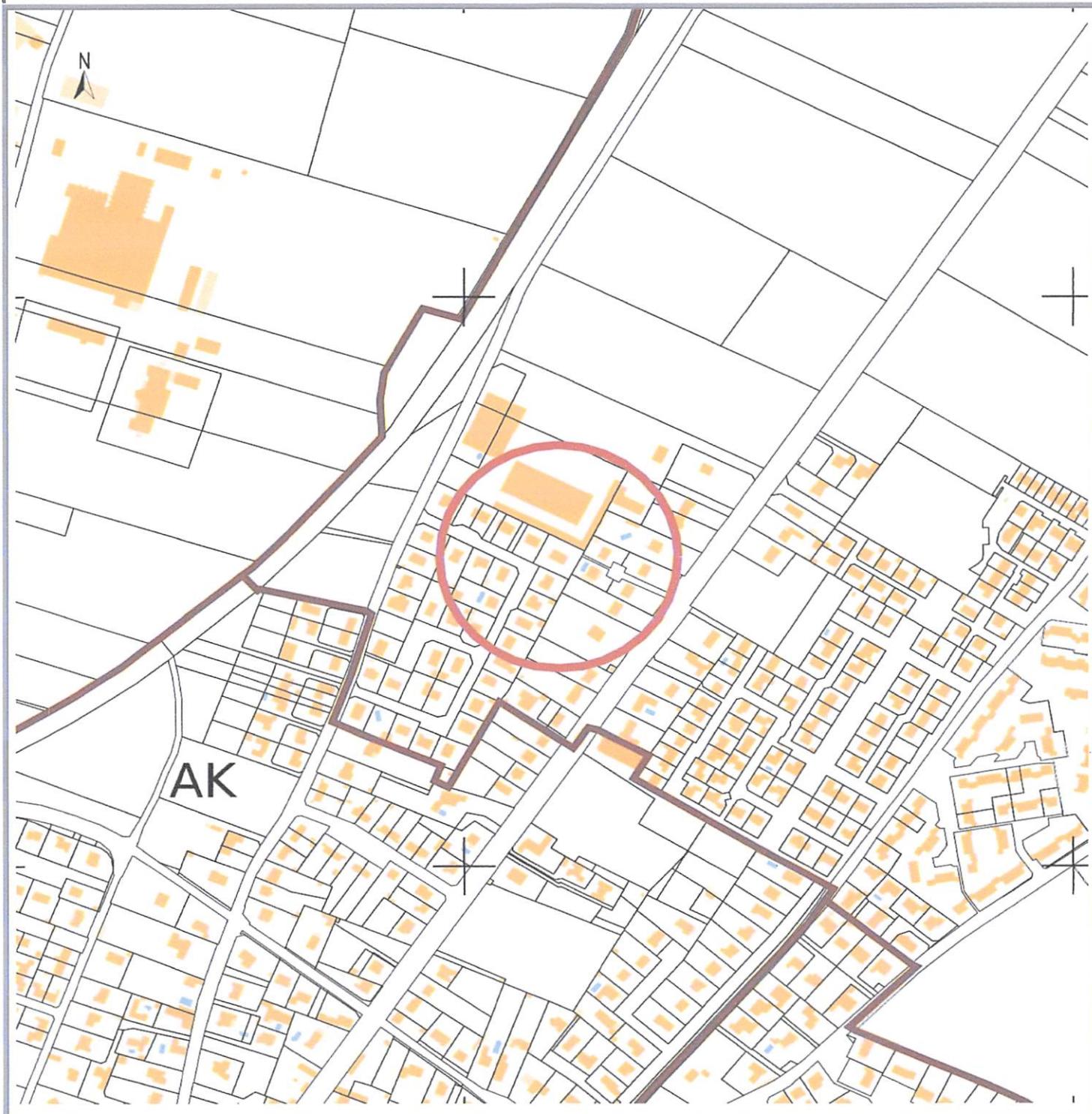
Dossier n°220507-A

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Jean Joseph PAILLER et Mme Claudette Renée Marie MANDIN, divorcée PAILLER  
Lot 25 du lotissement « Les Papineaux du Couchant »

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **SURGÈRES** (Département de la CHARENTE MARITIME)

Adresse : **25 rue des Mésanges**

Cadastre : Section ZE n°171

Contenance cadastrale : 907 m<sup>2</sup>

Dossier n°220507-A

**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): M. Jean Joseph PAILLER et Mme Claudette Renée Marie MANDIN, divorcée PAILLER

Lot 25 du lotissement « Les Papineaux du Couchant »

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



## Fiche parcelle cadastrale

Surgères  
ZE 171

Fiche éditée le 12 décembre 2022 à 16h13 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Surgères (17434)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : ZE  
**Numéro** : 171

**Adresse postale la plus proche** :  
25 Rue des Mesanges 17700 Surgères



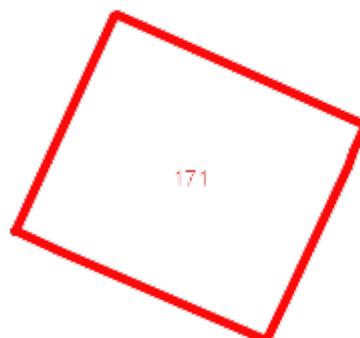
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 9 a 7 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

**Lieu-dit cadastral** : PAPINEAUX DU COUCHANT

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

*Bientôt disponible*

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

U : Zone urbaine

*Zone U*

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/91056f306bb929f19f1d810a71ccde7d/download-file/200041614\\_reglement\\_20200211.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/91056f306bb929f19f1d810a71ccde7d/download-file/200041614_reglement_20200211.pdf)

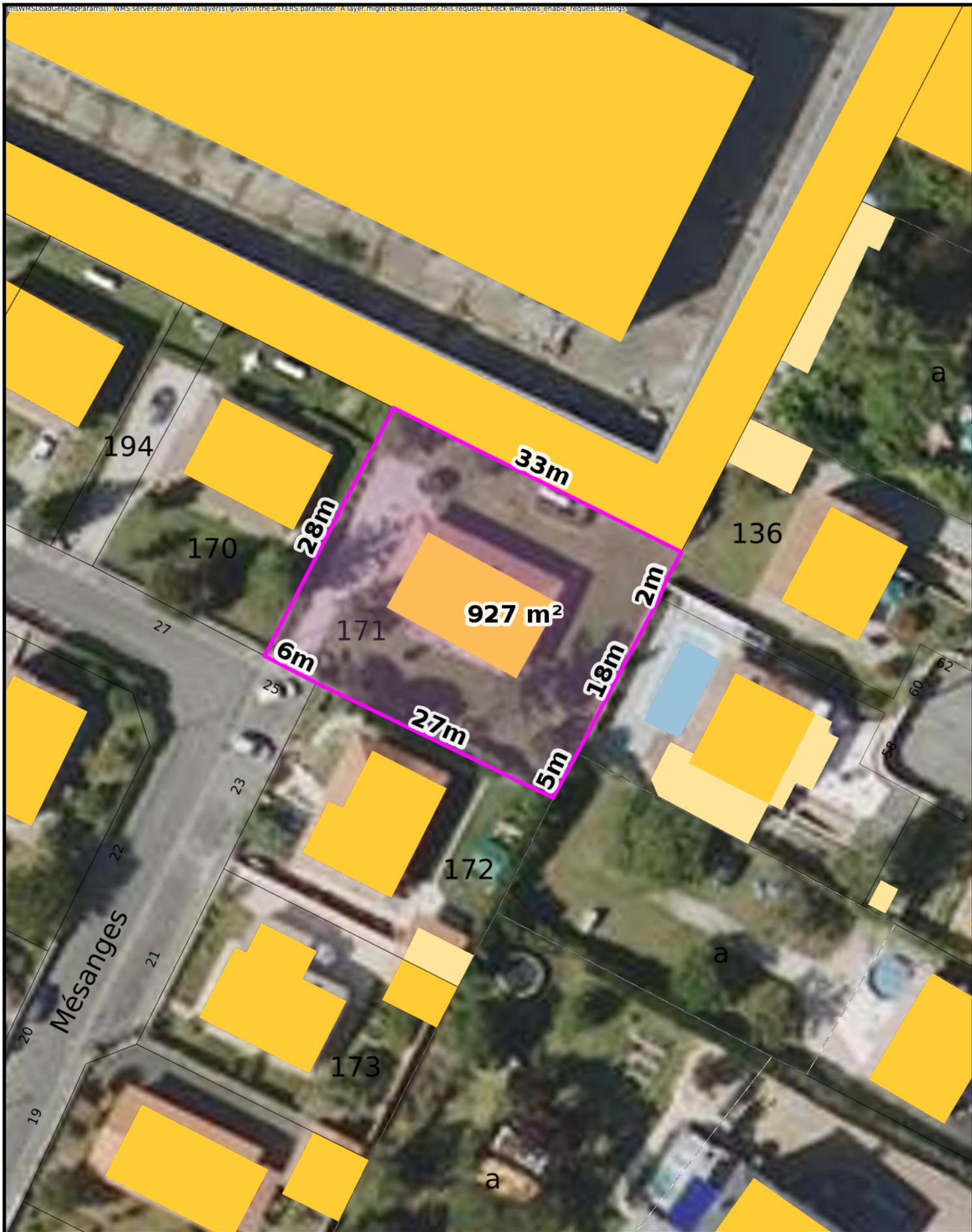
## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=-0.7458240234515325&lat=46.116656255194535&isCadastre=true>

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 04/10/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1704101130

SF2204581879

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 017				Commune : 434				SURGERES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AE	0290			9 RUE DE LA GARENNE	0ha02a57ca					
ZE	0171			25 RUE DES MESANGES	0ha09a07ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

Établi le 12 décembre 2022

## ÉTAT DES RISQUES RÉGLMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**17700 SURGERES**

Code parcelle :  
**000-ZE-171**



Parcelle(s) : 000-ZE-171, 17700 SURGERES

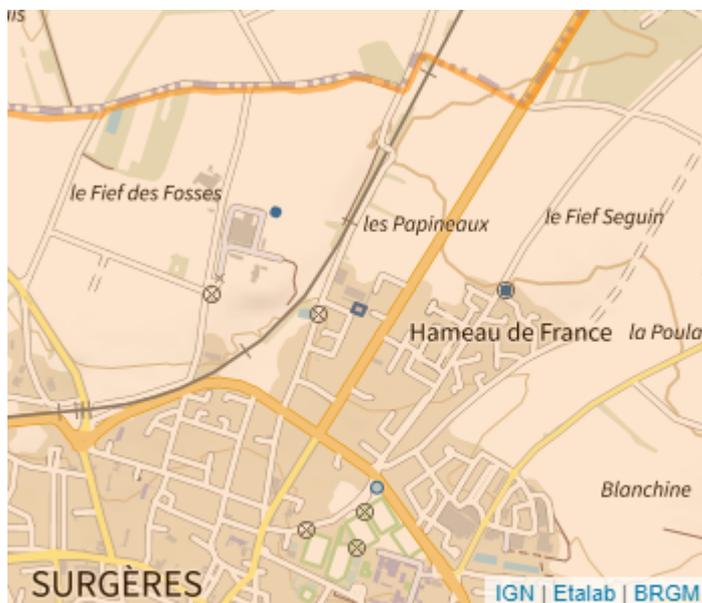
## RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### SISMICITÉ : 3/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



## RECOMMANDATIONS

### Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction

Un guide interactif est proposé pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante : <http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme , vous pouvez consulter le site : <https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

## AUTRES INFORMATIONS

### POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

### RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

### RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

### RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

### BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9100354A	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400046A	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Sté REYE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4030985">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4030985</a>
CPO (Compagnie Commerciale et Pétrolière de l'Ouest)	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4032321">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4032321</a>