



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Déposé le 16 septembre 2025

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Numéro à rappeler : **CU 16366 25 00049**

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	PUYGUILLER 16130 SEGONZAC
Parcelle(s)	K210
Demandeur	Monsieur Jimmy RAYNAUD 426 route de la font du peu 16130 JUILLAC-LE-COQ

Cadre 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 16 septembre 2025
☒ - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) Nature de l'opération : <i>Rénovation pour maison d'habitation.</i> Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

Cadre 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain : 535,00 m ²

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION
Terrain non soumis au droit de préemption urbain. Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme. 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 l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. <u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, le terrain est situé en Zone A (Agricole).

Cadre 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME								
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Eau potable :</td> <td>Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire</td> </tr> <tr> <td>Assainissement :</td> <td>Non Desservi – Nécessité d'installer un système d'assainissement autonome</td> </tr> <tr> <td>Electricité :</td> <td>Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire</td> </tr> <tr> <td>Voirie :</td> <td>Desservi</td> </tr> </table>	Eau potable :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire	Assainissement :	Non Desservi – Nécessité d'installer un système d'assainissement autonome	Electricité :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire	Voirie :	Desservi
Eau potable :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire							
Assainissement :	Non Desservi – Nécessité d'installer un système d'assainissement autonome							
Electricité :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire							
Voirie :	Desservi							

Cadre 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher ❶ susceptible d'être édiflée ❷ <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	Surface de plancher ❶ des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ❶ résiduelle disponible	Surface de plancher ❶ maximale reconstituée si les bâtiments existants sont démolis
535,00	m²	0 m²	m²	m²

❶ Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

❷ Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.

Cadre 8 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral du 08/03/2005 délimitant les zones contaminées par les termites ou autres insectes xylophages.

Le territoire de la Commune de SEGONZAC est situé dans une zone de sismicité modérée (décret 2010 – 1255 du 22.10.2010).

Le territoire de la Commune de SEGONZAC est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles imposant des mesures de construction. (Renseignements sur <http://www.charente.gouv.fr>).

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.421-1 du code de l'aviation civile.

Cadre 9 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.331-1 à L.331-46 du code de l'urbanisme

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.</i>
☒ Taxe d'aménagement : Part communale : Taux 2,5 % Part départementale : Taux 2,5%	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
☒ Redevance d'Archéologie Préventive « Filière Urbanisme » (art.L 524-2 du Code du Patrimoine) : Taux : 0.64 %.	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☒ Participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).	
Montant fixé à : 1500 €. selon délibération de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac du 28/06/2018.	
☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).	
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
☐ Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**Tout projet devra respecter le règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.****Electricité :**

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Electricité et de Gaz de la Charente en date du 10/10/2025, il a été constaté l'existence d'un réseau basse tension à proximité de cette parcelle, l'alimentation relève donc d'un branchement.

Il conviendra que vous fassiez votre demande de « compteur » auprès de l'organisme de votre choix.

Eau potable :Vu l'avis de la SAUR en date du 1^{er}/10/2025, le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.**Assainissement :**

Vu l'avis du service assainissement de Grand-Cognac en date du 10/10/2025, le terrain n'est, ni raccordé ni desservi par le réseau public de collecte des eaux usées.

Compte tenu de la nature du terrain, une étude de sol devra être réalisée par un bureau d'étude et ajoutée au dossier de demande d'installation d'assainissement.

Toute future construction à usage d'habitation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (CSP et DTU 64-1).

Toute demande de Permis de Construire ou de déclaration de travaux devra être accompagnée de l'avis sur le projet d'assainissement non collectif délivré par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Grand Cognac. Pour cela, une demande préalable devra être déposée auprès du SPANC pour instruction.

Eaux Pluviales :

Vu l'avis du service assainissement/eaux pluviales de Grand Cognac en date du 10/10/2025, les eaux pluviales sont conservées sur le terrain d'assiette du projet. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette du projet ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales est autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, avec l'accord du gestionnaire de réseau. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Cadre 11 : REPONSE A LA DEMANDE CERTIFICAT D'URBANISME

- ☒ - Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa)

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

- ☐ Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.
- ☐ Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) sur le terrain de la demande.

Cadre 12 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRE

L'accord préalable du service assainissement devra obligatoirement être joint à la demande de Permis de Construire.

Cadre 13 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

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

* **Déclaration Préalable** si réfection de couverture et/ou changement de menuiseries et/ou création d'ouvertures et/ou réfection/ravalement de façades et/ou construction nouvelles ou extension de l'existant d'une emprise au sol supérieure à 5m² et inférieure à 20 m².

* **Permis de Construire** si démolitions et reconstructions et/ou constructions nouvelles ou extension de l'existant d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Pour information :

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en Zone A, les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

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 d'un minimum de 1200 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.

Pour toute demande de renseignements,
S'adresser :

SEGONZAC

SEGONZAC, le 03 novembre 2025



Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme) le :

INFORMATIONS

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 (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

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 responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute 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 442-1 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 442-1 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. 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 quatre mois vaut rejet implicite).