

Saint Jean d'Angély, le 13/11/2022

ACTE :

Notifié le : 07 NOV. 2022  
Transmis au Contrôle de Légalité  
le : 07 NOV. 2022

Madame Cécile VINCENT  
16 T RUE PAUL DEMANGE  
78290CROISSY-SUR-SEINE

## CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 22 Z0251

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

**Vu** la demande de certificat d'urbanisme présentée le 14/10/2022 par **Madame Cécile VINCENT**, demeurant 16 T RUE PAUL DEMANGE 78290 CROISSY-SUR-SEINE, en vue de connaître, en application de l'article L.410-1 b) 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 situé / une unité foncière située **30 rue GAMBETTA - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré e AH757 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Changement de destination du local commercial en logement - 36m<sup>2</sup> avec remplacement de la vitrine par un mur avec une ou deux ouvertures,

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

**Vu L'arrêté du Maire N°2022\_ST\_43-AR** Prescrivant la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme en vue de permettre la réalisation des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment L'orientation n°3, la commune souhaite conforter les commerces et les activités de services de son cœur de ville et ainsi limiter les changements de destination sur le parcours marchand en centre-ville.

**Considérant** la délibération du conseil municipal du 28 mai 2015 décidant la mise en révision du plan local d'urbanisme, un projet soumis à une déclaration préalable ou à une demande de permis pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer.

**Considérant** le changement de destination envisagé et la modification de la façade avec la suppression de la vitrine,

### CERTIFIE

#### ARTICLE 1 :

**Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation des opération envisagées.**

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 :

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont et demeurent applicables au territoire communal : L.111-1-1, L. 111-9-2, L.111-10, L.121-1, L. 421-6, R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Au plan local d'urbanisme, le terrain est situé – l'unité foncière est située en zone :

- ↳ **UA (zone urbaine patrimoniale à caractère central à vocation de commerce, de services et d'habitation)**

**Droit de préemption urbain - Elle est soumise au Droit de Préemption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.**

Elle est grevée des servitudes d'utilité publique suivantes :

- ↳ **AC4 - Site patrimonial remarquable**

Toute demande de travaux sera soumise à l'accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France

- ↳ **Terrain situé dans la zone géographique "A" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2005.**
- ↳ **PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**

## ARTICLE 3 :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement part communale	Taux = 1 %
Taxe d'Aménagement part départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

## ARTICLE 4 :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participation exigible sans procédure de délibération préalable :

Participation pour équipements publics exceptionnels – article L 332-8 du Code de l'Urbanisme

## ARTICLE 5 : Observations particulières

Par arrêté préfectoral n° 02-2012 du 10 juin 2002, le territoire de la Charente Maritime a été déclaré zone contaminée par les termites et autres ennemis du bois.



Par arrêté préfectoral de la Région Poitou-Charentes n° 05.17.099/486 du 19 octobre 2005, Saint Jean d'Angély a été classé en site de sauvegardes archéologiques. De ce fait, des sondages de reconnaissance peuvent être exigés.

Par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint Jean d'Angély a été classée en zone de sismicité modérée (niveau 3). Toute construction neuve devra se conformer aux règles de construction parasismique.

**Au titre du site patrimonial remarquable, les éléments suivants ont été repérés :**

**Patrimoine exceptionnel SPRSS Patrimoine architectural exceptionnel - Immeuble à conserver impérativement**

**L'unité foncière est située dans le périmètre du Site patrimonial remarquable délimité en vue d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur PSMV (secteur sauvegardé).**

L'adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme,  
**Jean MOUTARDE**



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Délais et voies de recours :** Le demandeur 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. 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 dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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 d'urbanisme n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé un courrier sur papier libre accompagné du certificat à proroger au moins deux mois avant l'expiration dudit certificat.

**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.