

Saint Jean d'Angély, le 28 AVR. 2025

ACTE :

Notifié le : 28 AVR. 2025

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 28 AVR. 2025

Madame Nathanaëlle ANTONELLI

64 rue Gambetta

17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 25 00063

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 26/03/2025 par Madame **Nathanaëlle ANTONELLI** demeurant au n° 64 rue Gambetta - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY, 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 **18 boulevard Joseph Lair - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** - cadastré AH363 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la réhabilitation d'un immeuble à usage de bureaux pour créer 7 T2 et un T1 à usage locatif,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2012 mis en révision le 28 mai 2015, la modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2013, la modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 décembre 2013, la modification simplifiée n° 3 approuvée le 4 octobre 2018, la modification simplifiée n° 4 approuvée le 26 septembre 2019, la modification simplifiée n° 5 approuvée le 29 juin 2023, la modification n° 1 approuvée le 9 mars 2023, la révision allégée n° 3 approuvée le 30 janvier 2025,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 4 avril 2025 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 4 avril 2025 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 9 avril 2025 par ENEDIS,

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,

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

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

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 en zone :

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

Il est soumis au Droit de Prémption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.

Il est grevé 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 :

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement | Desserte | Gestionnaire du réseau |
|----------------|----------|------------------------|
| Electricité | Desservi | ENEDIS |
| Eau potable | Desservi | SAUR |
| Assainissement | Desservi | SAUR |
| Voirie | Desservi | |

ARTICLE 4 :

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 = 1,5 % |
| Taxe d'Aménagement part départementale | Taux = 2,5 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,71 % |

ARTICLE 5 :

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 6 : Observations et prescriptions :

Tout projet devra respecter le règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable délimité en vue d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur PSMV (secteur sauvegardé).

Tout projet de modification dans l'occupation du terrain concerné (construction neuve, démolition ou modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, changement de destination, etc...) sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les prescriptions émises par ENEDIS, le SDEER et la SAUR dans leurs rapports ci-joints devront être strictement respectées, notamment :

Avis de la SAUR :

Le projet est desservi en eau potable et en assainissement.

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.

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Avis d'ENEDIS :

S'agissant d'une modification intérieure du bâtiment, la parcelle est déjà desservie, le projet n'engendrera pas de travaux sur le réseau électrique.

ARTICLE 7 : 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.

Le terrain est situé dans le périmètre du Site patrimonial remarquable délimité en vue d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur PSMV (secteur sauvegardé).

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

Patrimoine architectural exceptionnel - Immeuble à conserver impérativement.

ARTICLE 8 :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- ↳ Déclaration Préalable ou Permis de Construire pour changement de destination



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.