Ville de Saint Jean d'Angély

Saint Jean d'Angély, le 24 JUIN 2025

ACTE :
Notifié le : 24 JUIN 2025

SCP FERNANDES KOOB
Maître Sylvie FERNANDES
37 avenue Docteur René Dieras
BP 328
17300 ROCHEFORT CEDEX 13

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 17347 25 00114

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme présentée le 26/05/2025 par **SCP FERNANDES KOOB représentée par Maître FERNANDES Sylvie,** demeurant 37 avenue Docteur René Dieras - 17300 ROCHEFORT, en vue de connaître, 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 situé **36 rue des Jacobins - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** – cadastré AH636,

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,

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

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 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.

Hôtel-de-Ville - BP 10082
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex
Tél. : 05 46 59 56 56
Fax : 05 46 32 29 54
www.angely.net

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 Préemption Urbain. Bénéficiaire : Commune de SAINT JEAN D'ANGÉLY.

Il est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Le terrain d'assiette est situé dans le périmètre du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

  Pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial protégé identifié au document graphique, sont interdits les changements de destination vers la destination « habitation ».

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

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

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.

Mairie de Saint Jean d'Angély 17400 (Ch.-Mar.)

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.

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
ST JEAN D'ANGELY

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 Avenue de Fetilly BP 80808 Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

