REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de NIEUL-LES-SAINTES

DOSSIER : N° CU 017 262 26 00004

Déposé le : **15/01/2026**
Demandeur : **SCP ROUDET BOISSEAU LEROY**
Représenté par : **Maître BOISSEAU Pierre**
Nature des travaux: **CU d'information**
Sur un terrain sis à : **15 RUE DE LA LAITERIE à NIEUL-LES-SAINTES (17810)**
Référence(s) cadastrale(s) : **262 AH 302, 262 AH 303**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
TACITE délivré
au nom de la commune de NIEUL-LES-SAINTES

Le Maire de la Commune de NIEUL-LES-SAINTES,

Vu la demande présentée le 15/01/2026 par la SCP ROUDET BOISSEAU LEROY, représentée par Maître BOISSEAU Pierre en vue d'obtenir 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 terrain :

- cadastré 262 AH 302, 262 AH 303,
- situé RUE DE LA LAITERIE,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NIEUL-LES-SAINTES approuvé le 06 juin 2017 ;

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

Le terrain est situé en **zone UB** (=*zone urbaine récente*) **du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de NIEUL-LES-SAINTES approuvé le 06 juin 2017.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple, au bénéfice de la commune.

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- (**AC1**) Terrain situé dans le périmètre de servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits.
  église St Martin

Article 4

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargé :
- des monuments historiques (*UDAP de Charente-Maritime)*
- de la protection des vestiges archéologiques (*DRAC de Nouvelle-Aquitaine)*

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les contributions ci-dessous cochées pourront être prescrites :
- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article 7

Observations et prescriptions particulières :

- Le règlement de la **zone UB du PLU** de la commune de NIEUL LES SAINTES, consultable en mairie, doit être respecté.

- Le terrain est situé dans un secteur de **sismicité faible**. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.georisques.gouv.fr

- Tout projet devra recevoir l'avis, et le cas échéant le visa conforme de **l'Architecte des Bâtiments de France**. Il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés, ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural.

- Le terrain concerné est susceptible de receler des **vestiges archéologiques**. En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, tout projet pourrait être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. *Zone C*

- Le terrain est situé dans un **secteur à risque fort de retrait et gonflement des sols argileux** repéré sur l'atlas départemental. Toutes dispositions constructives préventives seront prises pour prévenir les désordres. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.georisques.gouv.fr

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet devra répondre aux directives du règlement départemental sur la DECI 17 (**défense extérieure contre l'incendie**). Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.sdis17.fr

- Le terrain est concerné par un **emplacement réservé (ER n°4** : *élargissement de la rue Jehan Chaudrier pour désenclavement de la zone AU, sur 122 m²).*

NIEUL-LES-SAINTES, le 20 mars 2026
P/o **Le Maire,**

MAIRIE DE NIEUL les SAINTES 17(Chte-Mme)

Patrick CHALMETTE
Adjoint au maire
par délégation

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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.

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 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 deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

