REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE de Rochefort

DOSSIER : N° CU 017 299 26 00497
Déposé le : **11/08/2026**

Demandeur : **Maître NOUREAU Aurélie**
6 boulevard de Vladimir
le trivius
17100 SAINTES

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au nom de la commune de Rochefort

Le Maire de la Commune de Rochefort
VU la demande présentée le 11/08/2026 par Maître NOUREAU Aurélie, 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 299 AB 359
- Situé 79 Rue Rene Lesson à Rochefort (17300)

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
VU la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine remplaçant les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager et du Secteur sauvegardé par le site patrimonial remarquable,
VU l'arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2021 portant approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable de Rochefort,

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 à l'intérieur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable approuvé le 21 octobre 2021

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
- PT1 : servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 : servitude de protection des centres radio-électriques de réception et d'émission contre les obstacles
- T5 : servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome St Agnant
- DRAC A : Périmètre de consultation de la Direction régionale des affaires culturelles – service régional d'archéologie - Zone de saisine A (pour tout dossier)
- SPR : Le site patrimonial remarquable a remplacé le Périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager et le Périmètre du Secteur sauvegardé
- Risque de retrait gonflement des argiles
- Zone de sismicité 3 - risque modéré
- Zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 10 juin 2002)

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice de la Commune.

Article 4

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 = 5 % Exonération de 50% sur les abris de jardins, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable de travaux.
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords de du service régional d'archéologie de la direction départementale des affaires culturelles.

Observations et prescriptions particulières :
Le bien se situe dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Rochefort. Dans ce cadre, l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic recensant les éléments architecturaux intéressants et les spécificités du bâti (document de synthèse joint pour information).
Le règlement et le plan de zonage du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la ville http://www.ville-rochefort.fr/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur

Signé électroniquement par :
LESAUVAGE Thierry
Date de signature : 16/09/2026
Qualité : Conseiller municipal délégué à l'urbanisme

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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.