



**ARRÊTÉ PORTANT RETRAIT D'UNE DÉCISION**  
**DE NON-OPPOSITION À DÉCLARATION**  
**PRÉALABLE ET PORTANT OPPOSITION À**  
**DÉCLARATION PRÉALABLE**  
**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dossier déposé le 01/04/2026 -                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Par :</b> Mme Line SAUVANT<br/><b>Demeurant à :</b> 2 rue du Col de Cygne<br/>Biard<br/>16130 SEGONZAC</p> <p><b>Pour :</b> Changement destination : local commercial<br/>vers logement à usage d'habitation.</p> <p><b>Sur un terrain sis à :</b> 3 RUE RAVAZ<br/>16130 SEGONZAC<br/>Cadastré : AC42</p> |

| Référence dossier    |
|----------------------|
| N° DP 16366 26 00011 |

**Destination :** commerce

**Le Maire :**

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-21 à L426-1, L431-1 et suivants et R420-1 et suivants,

Vu l'article L.424-5 du code de l'urbanisme,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L.121-1 et L.122-1 ;

Vu le code du patrimoine et notamment sont livre VI titre II relatif aux monuments historiques ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025, et notamment le règlement de la zone U ;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04 mai 2026 ;

Vu l'arrêté n°URBA-2026-34 en date du 19/05/2026, portant décision de non-opposition à la déclaration préalable n°DP 16366 26 00011 ;

Vu le courrier du représentant de l'État en date du 04/08/2026, relevant l'illégalité de l'arrêté susvisé et demandant son retrait ;

Vu le courrier adressé à Mme Line SAUVANT en date du 6 août 2026, l'informant de l'intention de procéder au retrait de la décision de non-opposition et l'invitant à présenter ses observations préalablement à cette décision ;

Vu l'expiration du délai imparti au pétitionnaire pour présenter ses observations ou solliciter un entretien ;

Vu l'absence d'observations présentées dans le délai imparti ;

**Considérant** que, conformément à l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision ;

**Considérant** que l'arrêté n°URBA-2026-34 en date du 19/05/2026 portant non-opposition à la déclaration préalable n° DP 16366 26 00011 est entaché d'illégalité dès lors que le projet prévoit le changement de destination d'un local commercial en habitation alors que le bien est situé au sein d'un linéaire commercial protégé par le PLUi de Grand Cognac ;

**Considérant** que le projet méconnaît le règlement du PLUi qui a instauré un linéaire commercial qui n'autorise pas le changement de destination ou de sous-destination d'un local commercial situé en rez-de-chaussée vers la destination habitation ;

**Considérant** que le délai de trois mois prévu par l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme n'est pas expiré ;

**Considérant** qu'au regard des dispositions du PLUi précitées, le projet ne peut être autorisé en l'état ;

\*\*\*\*\*ARRETE\*\*\*\*\*

**L'ARRETE DE NON-OPPOSITION n°URBA-2026-34 en date du 19/05/2026 EST RETIRE ET LES PRESENTS TRAVAUX SONT REFUSES POUR LE PROJET ET LES SURFACES DECRIES DANS LA DEMANDE SUSVISEE, POUR LES MOTIFS SUIVANTS :**

\*\*\*\*\*

**L'arrêté n°URBA-2026-34 en date du 19/05/2026 portant non-opposition à la déclaration préalable n° DP 16366 26 00011 est retiré car il est entaché d'illégalité.**

**Le projet méconnaît le règlement graphique du PLUi de Grand Cognac qui a instauré sur ledit immeuble un linéaire commercial qui n'autorise pas le changement de destination ou de sous-destination du local commercial situé en rez-de-chaussée vers la destination habitation.**

SEGONZAC, le 12 août 2026

Le Maire,

Laurent GEORGES

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

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

## **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Article R-600-12-2 - Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Article R.600-2 - Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

