

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

002

Autorité compétente : Maire au nom de la Commune Dossier n° : CU 17385 23 00496 Déposé le : 27/11/2023	Demandeur : Maître Sylvie FERNANDES 27 Avenue Dieras 17300 ROCHEFORT
---	---

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE :

Adresse du terrain : LA DRESSERIE SUD
Références cadastrales : AY723, AY178, AY319, AY320, AY321, AY724, AY725, AY726, AY727
Superficie du terrain : 18 349,00 m²

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE :

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain

CADRE 3 : ACCORDS NECESSAIRES :

En raison de la situation du terrain dans le site classé, la future autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord du Ministère chargé des sites.

En raison de la situation du terrain le long d'une voie départementale, l'Agence territoriale du Conseil Général sera consultée pour toute demande d'alignement.

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION :

DPENSD - Zone de préemption Espaces Naturels Sensibles des Départements au profit du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

DPU - Droit de Préemption Urbain renforcé au profit de la Commune

Consultation de la SAFER

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.)

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

- Zone de protection phonique
- PPRN 2018 - Zone verte VF2 : aléa incendie de forêt très faible
- Bâti protégé agricole au titre de l'art. L.151-19 du code de l'Urbanisme
- Bâti protégé puits au titre de l'art. L.151-19 du code de l'Urbanisme
- Espace boisé classé
- PT2 - Transmissions radioélectriques
- Site classé - décret ministériel 1er/04/2011
- T5 - Dégagements aéronautiques
- Commune :
 - Signataire d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans la cadre du contrat Petites Villes de Demain depuis le 1^{er} mars 2023
 - ne disposant pas d'un service communal d'hygiène et de santé, assermenté au titre du code de la santé publique, aucun certificat d'hygiène et de salubrité ne sera donc délivré.
 - soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral, du 3 janvier 1986.
 - où n'existe pas de plan d'alignement sur la voirie communale (demande auprès du service technique (secretariattechnique@saintpierreoleron.com).
 - soumise au risque naturel de retrait-gonflement des argiles (www.argiles.fr).
 - dont l'ensemble du territoire est déclaré comme zone contaminée, ou susceptible de l'être à court terme, par les termites ou autres insectes xylophages.



- les demandes de numérotage seront déposées auprès du service technique (secretariattechnique@saintpierreoleron.com).
- o Canton classé en zone sismique modérée sujette aux tremblements de terre (zone 3).
- o Département classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1^{er} décembre 2011, modifié les 22 octobre 2012, 21 octobre 2013, 10 mai 2016, 12 mars 2019, et 28 juin 2022,

Le terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Zone A (Zone naturelle destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint), Zone UAc (Zone urbaine correspondant aux hameaux), Loi Littoral agglomérations et villages.

Règlement disponible sur www.saintpierreoleron.com - Rubrique Plan Local d'Urbanisme

CADRE 7 : TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

La Commune de Saint-Pierre-d'Oléron a institué la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains constructibles depuis moins de 18 ans, par délibération du 3 octobre 2006.

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les résidences mobiles de loisirs (mobil homes) et le stationnement de caravanes sont interdits dans cette zone, respectivement en application des articles R111.41 à R111.50 du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques naturels a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 août 2018.

Règlement : https://www.saintpierreoleron.com/wp-content/uploads/2018/10/Règlement_PPRN.pdf

Cartes de zonage réglementaire Sud, Ouest et Est, (indiquant notamment **les cotes de submersion***) :

<https://www.saintpierreoleron.com/wp-content/uploads/2018/10/Zonage-Est.pdf>

<https://www.saintpierreoleron.com/wp-content/uploads/2018/10/Zonage-Ouest.pdf>

<https://www.saintpierreoleron.com/wp-content/uploads/2018/10/Zonage-Sud.pdf>

<https://www.saintpierreoleron.com/wp-content/uploads/2018/10/Legende.pdf>

CADRE 9 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION :

L'édification de construction ou la réalisation de l'opération projetée, est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- Demande de permis de construire,
- Demande de permis de démolir,
- Déclaration préalable,
- Demande de permis d'aménager.

CADRE 10 : RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. R.431-1 et R.431-2 du Code de l'Urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à Permis de Construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

CADRE 11 : DELAIS ET VOIE DE RECOURS :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). 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 pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.



Fait à Saint Pierre d'Oléron, le jeudi 30 novembre 2023

Pour Le Maire,
L'Adjointe chargée de l'Urbanisme,

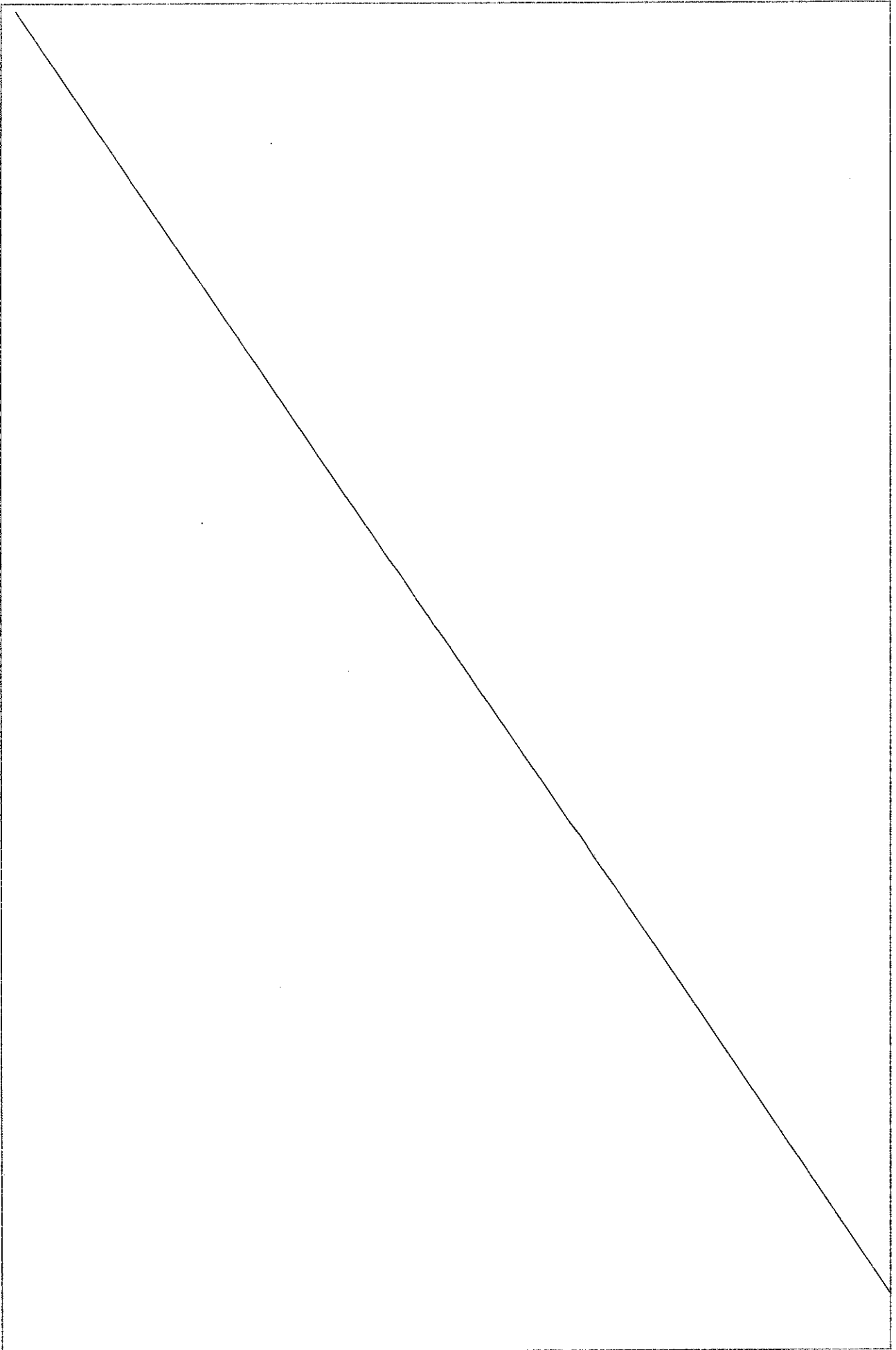
Martine DELISÉE

DUREE DE VALIDITE : En application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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. Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal soit déposée contre décharge à la mairie.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme.)	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après délivrance d'une autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher, ou des éléments taxables.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement : Part communale : 4 % Part départementale : 2,5 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive : 0,4 %.	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites après délivrance d'une autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher, ou des éléments taxables.</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (art. L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif	





Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- (i) Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

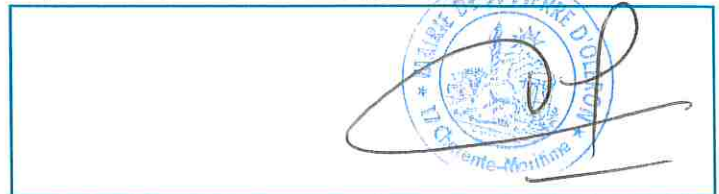
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 1 7 3 8 5 2 3 0 0 4 9 6
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 27 NOV. 2023

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- (i) Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

SCP ROUGIER VIENNOIS FERNANDES

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

4 0 9 5 2 6 0 3 5 0 0 0 5 3

SCP

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

FERNANDES

Sylvie

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 27 Voie : avenue Dieras

Lieu-dit :

Localité : ROCHEFORT

Code postal : 1 7 3 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 5 4 6 8 2 0 7 4 6 Indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

s.fernandes@avocats-rvf.fr @

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 73 Voie : Avenue du Moulin Blanc

Lieu-dit :

Localité : SAINT PIERRE D'OLERON

Code postal : 1 7 3 1 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

⁽ⁱ⁾ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : Section : A Y Numéro : 7 2 3

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1310

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À ROCHEFORT

Fait le 22 / 11 / 2023

Magalie ROUGIER - Marion VIENNOIS
Sylvie FERNANDES -

AVOCATS

37, Avenue Diéras - BP 10328

17313 ROCHEFORT Cedex

Signature du (des) demandeur(s) 08/25

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Pièce annexée à
l'Arrêté Municipal

du 30 (2023)

Président de la
Mairie de Rochefort

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-PIERRE-D OLERON

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

AY 723	UAC / Bati ptejs / JS / zone phonique	AY 727	UAC A / JS / nte clari
AY 724	BTE JS UAC	AY 178	A / JS / nte clari
AY 725	UAC JS PTE	AY 320	A / JS / nte clari
AY 726	UAC A / BTE JS / site clari	AY 319	A / nte clari / JS / PTE

AY 321 A EBC
PTE JS / V2 nte clari

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05 46 30 68 04 -fax
p'gc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

