

Maître FERNANDES Sylvie  
37 avenue Dieras  
17300 ROCHEFORT

## CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Autorité compétente : Le Maire au nom de la commune

Numéro du dossier : CU 017333 23 00186  
Déposé le : 23/05/2023

Adresse du terrain : 48 AVENUE DE SUZAC

Demandeur : Maître FERNANDES Sylvie  
37 avenue Dieras  
17300 ROCHEFORT

Superficie du terrain : 17 909,00 m<sup>2</sup>

Parcelles du terrain : AW 211

Demande : CU conforme à l'article L 410-1.a du Code de l'Urbanisme

Indiquant en application des articles L.410-1, R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables.

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.

### **1) NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Zone du P.L.U	Approbation le			
UD	25/03/2021			

Ces dispositions figurent dans le règlement consultable en Mairie ou sur le site internet de la commune : [saintgeorgesdedidonne.fr](http://saintgeorgesdedidonne.fr)

Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « Loi Littoral ») - Article L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- Emplacement réservé
- Couloir d'isolation acoustique (application de l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999)
- Coupure d'urbanisation (article L121-22 du code de l'urbanisme)
- Espace boisé classé (article L 113-1 du code de l'urbanisme)
- Espaces sensibles
- Espaces remarquables
- Risque d'inondation par remontée de nappes
- Immeuble pouvant faire l'objet de changement de destination (article L.151-11,2° du code de l'urbanisme)
- Site archéologique : zone A de saisine – AP 23.01.2006
- Site archéologique : zone B de saisine – AP 26.01.2006
- Site Natura 2000
- ZNIEFF
- Elément identifié faisant l'objet d'une protection architecturale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (Quartier, îlot, site à mettre en valeur)

#### **Dispositions relatives à la densité**

Terrain de la demande	Coefficient emprise au sol (PLU)
UD	30 %

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

#### **2) LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

<b>DROIT DE PREEMPTION</b>	
Droit de préemption simple	
<b>NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>	
I4 : Ligne de distribution d'énergie électrique	
Zone B3 : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé par arrêté préfectoral du 11/02/2022	

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.

### **3) REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS**

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

#### **Taxe d'Aménagement (article L.332-28 du code de l'urbanisme)**

- Part communale **Secteurs UA et UC (PLU) : 3% - Secteurs UB et UD (PLU) : 5 % - Autres secteurs (PLU) : 4 %**
- Part départementale : **2,5 %**

#### **Redevance pour l'Archéologie Préventive (articles L524-2 à L524-10 du code du patrimoine)**

- Projet soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'urbanisme : **0.40 %**
- Autre projet d'aménagement (travaux soumis à étude d'impact et sur les affouillements) : **0.55%**

#### **Participations préalablement instaurées par délibération**

#### **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (article L 332-6.1.2<sup>ème</sup>-a) :**

**1 000 Euros**

### **4) OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- 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.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)
- Termites : Arrêté préfectoral du 27 janvier 2017.
- Plomb : Arrêté préfectoral du 25 mars 2003.

### **5) FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION :**

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction ou réalisation de l'opération projetée, est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- ◊ Demande de permis de construire ou d'aménager,
- ◊ Demande de permis de construire une maison individuelle,
- ◊ Demande de permis de démolir,
- ◊ Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé,
- ◊ Déclaration préalable.

Conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction de 1 mois vaut délivrance d'un CU tacite.

Fait à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, le mardi 30 mai 2023



## A LIRE ATTENTIVEMENT

### DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### ATTENTION

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 (Greffé des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, 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 si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

### RE COURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article [3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire. Toutefois conformément aux dispositions de l'article [4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture, par dérogation à l'article [L. 431-1](#), ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

### DÉLAIS ET VOIES DE RE COURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.