

**COMMUNE DE
LA ROCHELLE**

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré par le Maire au nom de la Commune

Document délivré
gratuitement par l'administration

DOSSIER N° CU 17300 25 00400

Demande en date du : 26/03/2025

ADRESSE DU TERRAIN	DEMANDEUR
Rue Saint Marsault A LA ROCHELLE	SCP FERNANDES KOOB 37 avenue Docteur Rene Dieras 17300 ROCHEFORT

TERRAIN DE LA DEMANDE

CADASTRE (sections et numéros) : BK0685-BK0131

SUPERFICIE : 74,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme d'information (type a)

ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques.

DROIT DE PRÉEMPTION

NATURE	TYPE	BENEFICIAIRE
DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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 le prix et les conditions de la vente projetée. -SANCTION-: Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, quel que soit le zonage et que les biens soient bâtis ou non.
En conséquence, il vous appartient de vérifier auprès de la SAFER si le terrain se situe dans une zone soumise au droit de préemption SAFER.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
711 - SUP	AC1 - Périmètre de protection des Monuments historiques	Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques
711 - SUP	T8 - Servitude aéronautique	
711 - SUP	AC4 - Périmètre du SPR : Sites patrimoniaux remarquables	Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques
711 - SUP	T5 - Servitude aéronautique de dégagement	

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
R.111-2, R.111-4, R.111-26 du Code de l'Urbanisme
Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme
Loi littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024

Zone(s) du PLUi : **UV1**

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité 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 la partie qui en serait détachée.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

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

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement (taux intercommunal de 5% - taux départemental de 2,5%)
- Redevance d'archéologie préventive (article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

TRAVAUX : Raccordement aux divers réseaux

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET ANNEXES INFORMATIVES

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
522 - Mixité fonctionnelle et sociale	Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 3	au minimum 20% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 40% de PLUS au minimum, dont 30% de PLS au maximum. Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété
632 - Zonage pluvial CGCT	Zone blanche	Données BRGM
633 - Assainissement eaux usées	zonage d'assainissement collectif	
611 - Annexes informatives	Archéologie préventive - zone de saisine A : tout dossier	Toute autorisation sera soumise à l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
523 - Stationnement	Stationnement zone 2bis	

OBSERVATIONS

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que conformément au décret n°2010-1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable - Autorisation de Travaux - Permis de Démolir - Permis d'aménager - ...

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de 1219,59 Euros en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales et conformément à l'article R.410-19 du code de l'urbanisme.

La Rochelle, le

07 AVR. 2025

Pour Le Maire
L'adjoint Délégué
Sylvain DARDENNE



DELAIS ET VOIES 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).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.

VALIDITE : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du 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.

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.

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
LA ROCHELLE

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

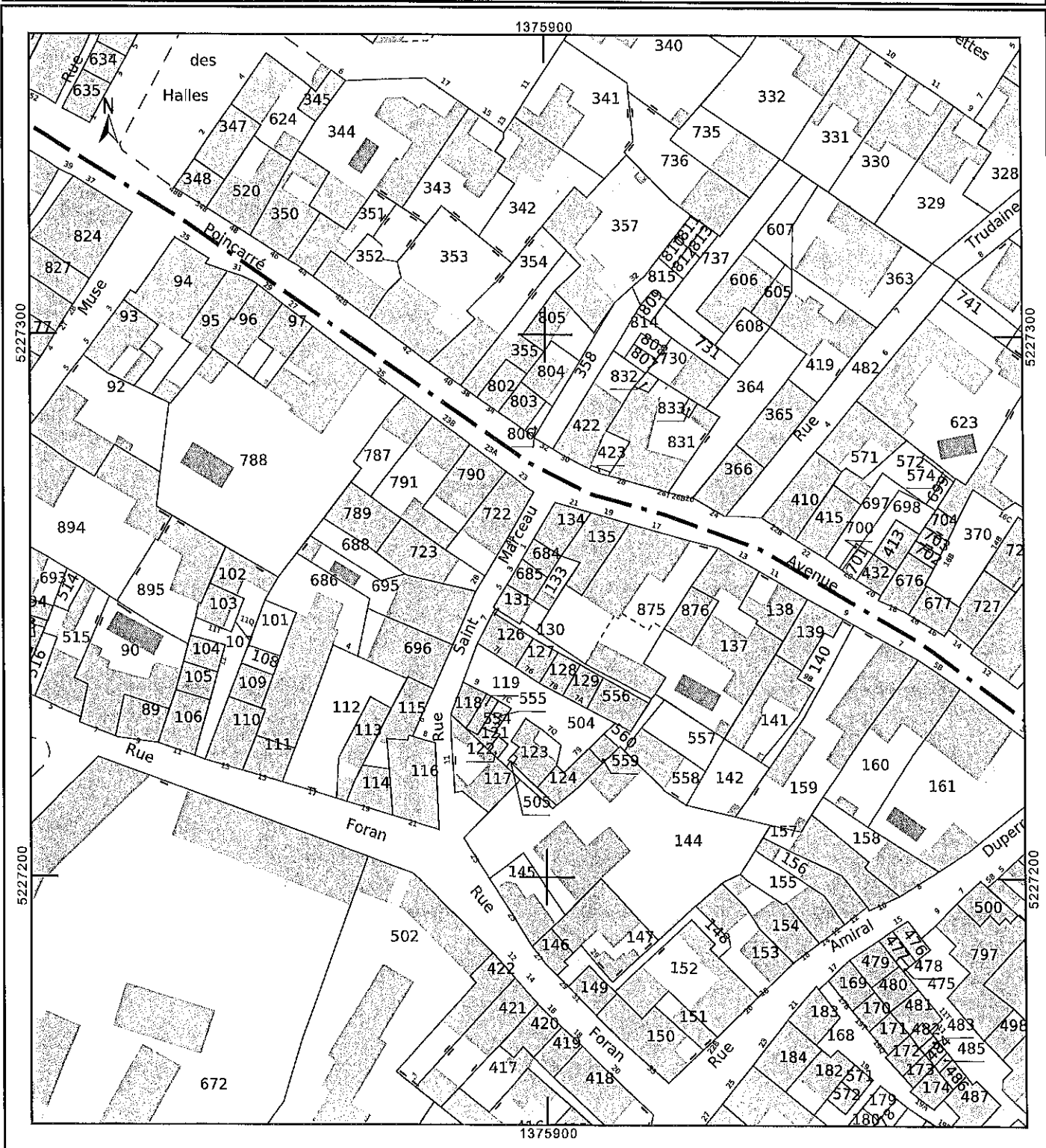
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception
sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
LA ROCHELLE

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception
sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastra.gouv.fr

