


Saint-Georges d'Oléron
**CERTIFICAT D'URBANISME de SIMPLE INFORMATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
en vertu de L.410-1 a) du code de l'urbanisme**
Demande déposée le : **24/02/2025****N° CU 17337 25 00063**Par : **Maître FERNANDES Sylvie**Superficie : **2 397,00 m²**Demeurant à : **37 Avenue du Docteur Dieras
17300 ROCHEFORT**Représenté par **Maître FERNANDES Sylvie
SCP FERNANDES-KOOB**Sur un terrain sis à : **45 Avenue des Albatros
17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Section BM119****TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande : **2 397,00 m²**
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation géographique du terrain, le projet sera soumis à l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

DROIT DE PRÉEMPTION, ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain dont le bénéficiaire est la commune.

(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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Arrêté préfectoral du 10/06/2002 obligeant les constructeurs à prendre toutes les mesures préventives contre les termites et autres ennemis du bois

Canton situé en zone sismique modérée définie par décrets n°2010-1254 et 2010-1255 en date du 22/10/2010

Terrain concerné par les dispositions de la Loi Littoral

Terrain situé en "**Secteur Urbain Périphérique**" du site patrimonial remarquable (ex AVAP) institué par arrêté du 30/01/2020.

Plan de Prévention des Risques Naturels applicable sur le territoire de la commune de Saint Georges d'Oléron approuvé le 17/08/2018.

Zone rouge **Rs3** correspondant à des zones soumises aux submersions marines du Plan de Prévention des Risques Naturels susvisé.

AS2 : Servitude de protection des établissements ostréicoles et coquilliers, des gisements naturels d'huîtres et de coquillages.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.
Code de l'Urbanisme et notamment les articles L410-1, R410-1 et suivants.

Zone Ua du PLU approuvé le 30/04/2009, mis à jour le 01/10/2012 et le 04/03/2013, révisé le 31/05/2012, modifié les 31/05/2012, 29/11/2012 et 23/02/2021, mis en compatibilité les 30/06/2016 et 05/09/2019.

Par délibération en date du 28/02/2022, le PLU fait l'objet d'une révision générale.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues les 18/12/2023 et 16/12/2024.

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'ilot 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, part communale au taux de 2,00%,
- Taxe d'Aménagement, part départementale au taux de 2,50%,
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) au taux de 0,40%.
- Taxe communale forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles depuis moins de 18 ans en application de l'article 26 de la loi du 13 juillet 2006 et de la délibération du conseil municipal en date du 26/11/2009.

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉES A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 3312-8 du code de l'urbanisme).

OBSERVATIONS

Insectes xylophages : Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10/06/2002.

Compte tenu de l'engagement annexé à la demande, le présent arrêté est accordé sans contrôle en matière de règlements de construction, lesquels devront être respectés.

Zone sismique : Le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis de construire se situe dans un canton classé, par décrets N°2010-1254 et N° 2010-1255 du 22/10/2010, en zone sismique modérée (zone sujette aux tremblements de terre).

La construction (ou agrandissement ou surélévation ou transformation) qui y sera réalisée, devra respecter un certain nombre de règles de construction, répertoriées sous les normes dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » associées, les règles PS-MI.

PFAC : Le projet est susceptible d'être soumis à la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif « assimilés domestiques » en application de l'article L1331-7 du code de la santé publique.

Le terrain est soumis au droit de Prémption urbain dont le bénéficiaire est la commune

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD):

En application de l'article L. 134-1 du code forestier les OLD s'appliquent lorsqu'il existe une habitation, une construction, un chantier ou un équipement de toute nature situé à l'intérieur ou à moins de 200 mètres d'un massif forestier.

Il faut alors débroussailler sur une profondeur de 50 mètres autour de ces équipements. Le code forestier organise le débroussaillage au travers notamment de ses articles L. 134- 5 à L. 134-18.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION
--

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités imposées en matière de déclaration ou d'autorisation d'utilisation du sol devront être accomplies.

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 **1 200 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.

Fait à Saint-Georges d'Oléron
le 05/03/2025

Le maire,

Pour la Maire,
L'Adjoint Délégué,
Patrick LIVENAI



PJ : Règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme, articles d'ordre public du R.N.U.

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

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 de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'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 du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-3 et 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 à 2 000 m² pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres.)

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

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, lorsque le certificat est délivré par le

préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

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 Télérécourse (<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).*