

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER

DELPHINE RAYMOND SCP DE
MANDATAIRE
81 rue du Rempart Saint Claude
17000 LA ROCHELLE

Dossier / Certificat d'Urbanisme Type B
N° CU 17142 24 0027
Déposé le 4 avril 2024
Adresse du terrain : Rue des Fontaines
A Dompierre-Sur-Mer

Objet / Attestation de tacacité délivrée gratuitement par l'administration

Madame,

La présente attestation confirme que DELPHINE RAYMOND SCP DE MANDATAIRE est titulaire d'un Certificat d'Urbanisme Type B tacite depuis le dont les effets sont ceux d'un Certificat d'Urbanisme de type A informatif selon l'article R 410-12 du code de l'urbanisme.

Les dispositions d'urbanisme applicables à la date de tacacité étaient les suivantes :

TERRAIN DE LA DEMANDE

CADASTRE (sections et numéros) : BN0026

SUPERFICIE : 699,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme opérationnel (type b) : construction d'une maison individuelle

RÉPONSE A LA DEMANDE

L'opération n'est pas **REALISABLE** (1)

(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

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	T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	: desservi	ASSAINISSEMENT	: non desservi
ELECTRICITE	: desservi	VOIRIE	: non desservi

ATTENTION : en cas d'équipements publics nouveaux ou non existants, indiquer les dates de prévision données par la mairie

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 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme
Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

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

Zone(s) du PLUi : UL2

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)
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles : délibération du Conseil Municipal de la commune de Dompierre sur Mer en date du 26 novembre 2020

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
621 - Annexes informatives	Fuseau de nuisances sonores	Le terrain est situé dans le périmètre d'une infrastructure routière classée par arrêté préfectoral n°99-2696 du 17 septembre 1999, dans lequel les prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et du décret n°95021 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures terrestres, seront appliquées.
634 - Assainissement eaux pluviales : réseau communal	collecteur	
632 - Zonage pluvial CGCT	Zone blanche	Données BRGM
523 - Stationnement	Stationnement zone 4	
522 - Mixité fonctionnelle et sociale	Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 7	au minimum 40% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 50% de PLUS au minimum, dont 20% de PLS au maximum
633 - Assainissement eaux usées	zonage d'assainissement collectif	Dans l'attente du nouveau périmètre fourni par le service eaux et assainissement

OBSERVATIONS

Considérant que l'article 1.9 du PLUi, concernant les dispositions générales applicables à toutes les zones, stipule que dans les zones UD, UL et UV : Tout chemin d'accès desservant au moins un logement doit avoir une largeur minimum de 3 m sur toute sa longueur.

Considérant que l'accès du lot est de 2,69 m de large, le projet n'est pas réalisable.

Assainissement : le projet n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées donc soumis à la réglementation relative à l'assainissement non collectif.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

Eau potable : la parcelle peut être desservie. Une demande de branchement devra être réalisée auprès du service eau potable exploitation. Le compteur sera implanté en limite du domaine public, côté rue des fontaines.

Conformément à l'article R.410-13, cet accord porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. Il ne préjuge en rien de la suite qu'il pourra être donnée à l'instruction du permis ou de la déclaration préalable au cours de laquelle sera examiné l'ensemble des règles applicables.

L'édification et la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 23 octobre 2007.

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.

Dompierre-Sur-Mer, le 31 JUL. 2024



Robert Maire,
Adjointe par délégation,
Virginie KALBACH

Copie à / Communauté d'agglomération de La Rochelle
Lettre recommandée AR

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 Télerecours (<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'Etat. 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 tacite 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.