



URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 17306 24 00346

Demande déposée le 10/05/2024

Sur un terrain sis :

31 Route DE MAISONFORT
AR326

Par : Christophe RUSSEIL
Demeurant à : 20 Avenue de la République
45300 PITHIVIERS

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande¹ : 656,00 m²
¹ (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande formulée en application de l'article L.410-1 b du Code de l'Urbanisme pour le motif suivant :
Démolition d'une maison existante et construction d'une maison individuelle en R+1 partiel avec garage en annexe et piscine.

CADRE 4 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) ou le(s) immeubles visé(s) ci-dessus sont touchés par les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de la propriété ci-après indiquées.
Le(s) terrain(s) ou le(s) immeubles peuvent être utilisé(s) pour la réalisation de l'opération projetée visée ci-dessus.

CADRE 5 : ACCORDS DES SERVICES DE L'ETAT NÉCESSAIRES

Néant

CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Le(s) terrain(s) sont soumis au droit de préemption simple DPU de 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.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES A L'IMMEUBLE

L'immeuble est touché par la (ou les) servitude(s) ci-après :

- T5 : Relations aériennes dégagement - Art.L281.1 Code Aviation Civile AM du 02.11.87 - Aéroport de ROYAN MEDIS DDE/BA
- Le terrain est situé dans un périmètre à risque archéologique (seuil de saisine 2000m²)

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES A L'IMMEUBLE

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2021 ; mis à jour le 31 mars 2022 et le 05 juin 2023 ; modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 ;

ZONE UE

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions peuvent être consultées sur le site internet de la ville de Royan, rubrique Urbanisme :
<https://www.ville-royan.fr/votre-mairie/urbanisme/plu.html>

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSITÉ

Terrains	Superficie	Emprise au sol
Parcelle AR 326	656,00 m ²	164 m ²

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.

CADRE 11 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	: Desservi et de capacité suffisante.
ASSAINISSEMENT	: Desservi et de capacité suffisante.
ÉLECTRICITÉ	: Desservi et de capacité suffisante.
VOIRIE	: Desservi et de capacité suffisante.

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

TAXES Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitation de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement :
 - o part communale : taux de 5 pourcent ;
 - o part départementale : taux de 2.5 pourcent ;
- Redevance d'archéologie préventive : taux de 0.4 pourcent ;

CONTRIBUTIONS Les contributions indiquées ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable ;
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le « d » de l'article L. 332-12.

Préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) Délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2012.

CADRE 13 : OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Le terrain est situé en zone de sismicité : zone 2 (niveau d'aléa faible).

Commune possédant des cavités souterraines – Arrêté Préfectoral n° 07-534 du 12 février 2007

Commune située en zone contaminée par les termites – Arrêté Préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral est applicable sur le territoire de la commune.

Commune est concernée par un Schéma Directeur de Gestion Intercommunal des Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2023.

Le projet devra se conformer aux dispositions du règlement de la zone UE.

Il vous est rappelé que l'article UE-7 c) dispose que les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant.

Le projet de division devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Conformément à l'article UE-6 il sera planté un arbre de haute tige pour 80m² de surface libre de construction.

Les futures constructions devront respecter l'article UE-6 concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre (voir lexique), il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du règlement.

Ce document est délivré à titre gracieux.

CADRE 14 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

MISE EN LIGNE LE 28-06-2024

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir ou Déclaration Préalable.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 08.116 du 29 août 2008 :

- les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux ayant pour objet de démolir et de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

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.



ROYAN, le 20 juin 2024

Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Didier SIMONNET

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 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.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROROGATION

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 (article R. 410-17 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 du Code de l'urbanisme)

Pour l'application de l'article 4 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1, n'excèdent pas 800 m² ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2 000 m².

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme.

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

DÉLAIS 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 **2 mois** à partir de la notification du certificat. À cet effet, vous pouvez adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers, ou en le déposant en ligne sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par Internet (<http://citoyens.telerecours.fr>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

En cas d'infraction, les sanctions sont édictées par l'article L. 610-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à

MAIRIE DE ROYAN
Service de l'Urbanisme
80, Avenue de Pontailiac
CS n°80218
17205 ROYAN Cedex
Tél 05 46 39 56 74



Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

 

Mairie de ROYAN
Service Urbanisme
80 Avenue de Pontailiac – CS 80218
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement
Affaire suivie par Camille JACQUEMART
N.Réf. (CU): 2024/CJ/NB/668
Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le 11/06/2024

Avis sur CU N  : **017 306 2400346 – 31 route de Maisonfort – 17200 ROYAN**
(Références cadastrales : section AR n 326)

Demandé par : **Monsieur Christophe RUSSEIL – 20 avenue de la République – 45300 PITHIVIERS**

Votre envoi du : **29/05/2024**

Reçu le : **29/05/2024**

Madame, Monsieur,

Vous avez souhaité connaître notre avis sur la demande de certificat d'urbanisme citée en objet.

A cet effet, nous vous informons que **la parcelle cadastrée section AR n 326** est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé route de Maisonfort.

En conséquence, nous émettons un **Avis Favorable**   ce projet.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué à l'assainissement,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

Jacques LYS

Copie pour information :

Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER
Adresse Mail : michel.dubie@saur.com
Tél : 05-46-77-99-17