

Mairie
de
Marsais

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERTIFICAT D'URBANISME
Simple information

Le Maire de Marsais,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'Article L. 410-1 a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un immeuble situé 9, Rue du Petit Boisse à Marsais (17700), cadastré section BL292, présentée le 04 mai 2023 par la SCP GOMBAUD COMBEEAU COUTAND représentée par Madame COMBEAU Maguy demeurant 1, Rue Alphonse de Saintonge à La Rochelle (1700) et enregistrée par la Mairie de Marsais sous le numéro CU n° 017.221.23.A0030,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUI-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020 et modifié de manière simplifiée le 31 janvier 2023,

CERTIFIÉ

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées à l'article 2 et suivants du présent certificat.

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 une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de 18 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.

Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat susvisé.

Les articles L. 111-6 à L. 111-10, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.

La parcelle est située en Zone U - Mixité des fonctions sommaire - Degré 2.

Article 3 :

Le terrain est concerné par un Aléa moyen de retrait-gonflement d'argile, et par un Corridor aquatique à préserver, il est situé dans une Zone potentiellement sujette aux

débordements de nappe, il est soumis au Droit de Prémption Urbain au bénéfice de la commune.

Depuis le 1^{er} mai 2011, la Commune est située dans une zone de sismicité (zone 3 modérée), suivant l'Arrêté Préfectoral n° 18-1163 du 14 juin 2018.

Article 4 :

Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un Permis de Construire ou d'Aménager, et en cas de non opposition d'une Déclaration Préalable :

Taxe d'Aménagement Communautaire	Taux = 3,00 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5 :

Les participations ci-dessous pourront être prescrites à l'occasion d'un Permis de Construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une Déclaration Préalable, par un arrêté pris dans les 2 mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de Permis d'Aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'Article L. 332-12 du Code de l'Urbanisme :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme),

À Marsais, le 31 mai 2023
Le Maire, Steve GABET



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.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet, il(s) peut (peuvent) adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, Rue de Blossac - CD 80541 - 86020 Poitiers Cedex) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il(s) peut (peuvent) 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 délibérés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Le Certificat d'Urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du Certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

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

Le Certificat d'Urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple, une demande de Permis de Construire) dans le délai de validité du Certificat d'Urbanisme, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Nombre de conseillers
en exercice : 14
Présents : 11
Votants : 12

L'an deux mil sept, le dix-neuf du mois de novembre, le
Conseil municipal de la commune de Marsais, dûment convoqué,
s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence
de Monsieur le Maire Didier GATINEAU.

Date de la convocation et de publication : 8 novembre 2007

Objet : Taxe sur les
cessions à titre
onéreux de terrains
nus



REÇU

22 NOV. 2007

Présents : GATINEAU Didier, BESSONNET Joseph, GENOT
Bernard, GUILLET Valérie, ROBIN Michel, CLERC Didier,
BITEAU Marie-Annick, ECLERCY Didier, BOUYER Annick,
BOISSINOT Pascale, ROUSSEAU Florence.

Absents excusés : GEOFFROY Philippe, BATISTE Pierre,
BOISSINOT Erika.

A été élu secrétaire de séance : BESSONNET Joseph

Monsieur le Maire évoque l'article 26 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, qui permet aux communes d'instituer à compter du 1^{er} janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan d'urbanisme, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation. Elle est acquittée par le vendeur, lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux fixé à 10%, s'applique sur une base égale à 2/3 du prix de cession.

Sortent du champ d'application de cette taxe les cessions de terrains :

- lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans ;
- ou dont le prix est inférieur ou égal à 15000 euros ;
- ou constituant des dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents ;
- lorsque le prix de cession est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition ;
- ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans un délai de 12 mois à compter de sa perception ;
- ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrement (ou assimilés) ;
- ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ;
- ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession, à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent.

Mairie de Marsais
1 Grand Rue
17700 MARSAIS
Tel. : 05.46.51.00.45
Mail : accueil@marsais.fr



Le 4 mai 2023

Monsieur le Maire
à
Maître Maguy COMBEAU
1 Rue Alphonse de Saintonge
17000 LA ROCHELLE

23.04895F/LF /MC /

CERTIFICAT

En vertu de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le pouvoir de police générale du maire a notamment pour objet d'assurer la salubrité publique. L'article L. 1421-4 du code de la santé publique précise que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève « de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiènes fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances », ce qui comprend les règles relatives à la salubrité des habitations (art. L. 1311-1 du code de la santé publique).

La délivrance par le maire d'un tel certificat, en dehors de tout contrôle préalable des locaux dans les conditions prévues par le code de la santé publique, est dépourvue de valeur juridique.

Considérant que la commune de Marsais ne dispose d'aucun service communal d'hygiène et de santé, et donc qu'aucun agent n'est compétent et assermenté pour constater les infractions aux règles relatives à la salubrité publique des habitations en vertu des articles L. 1312-1, L. 1422-1 et R. 1312-1, le présent certificat ne reposera que sur cette simple attestation de bonne foi :

Je soussigné, Steve GABET, Maire de la commune de Marsais, certifie qu'à sa connaissance l'immeuble cadastré : Section BL N°292 situé au 9 Rue du Petit Boisse, appartenant à la SCI du Petit Boisse, n'est pas frappé d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'occupation et d'utilisation des lieux.

En foi de quoi, je délivre le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.



Mairie
1 Grand' Rue
17700 MARSAIS
Tel. 05 46 51 00 45
Mail : accueil@marsais.fr



Le 4 mai 2023

Monsieur le Maire
à
Maître Maguy COMBEAU
1 Rue Alphonse de Saintonge
17000 La Rochelle

Objet : Certificat de numérotage

CERTIFICAT

Je soussigné, Steve GABET, Maire de Marsais,
Atteste que l'immeuble appartenant à la SCI du Petit Boisse,
Figurant au cadastre de la manière suivante :

- **Section BL n°292** d'une superficie de 543 m², est numéroté
«9 et 9B Rue du Petit Boisse»

Attestation délivrée pour valoir et servir ce que de droit.

Le Maire,
Steve GABET

