



Numéro de dossier :
CU 17261 23 V0014

Date de dépôt :
19/09/2023

CERTIFICAT D'URBANISME
délibéré au nom de la commune de NEUVICQ LE CHATEAU

Le Maire de NEUVICQ LE CHATEAU,

Vu la demande présentée le 19/09/2023 par la SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE, représentée par Maître BOISSEAU Pierre, demeurant 87 boulevard Gambetta à 17105 SAINTES, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L410-1a 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 terrain.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 , R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/07/2011 ;

Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 16/05/2008 ;

Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 20/10/2023

Cadre 1 : IDENTIFICATION

<i>Adresse terrain</i>	PUYGARD BAS 17490 NEUVICQ-LE-CHATEAU
<i>Parcelle(s)</i>	G28
<i>Demandeur</i>	SCP ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE Représentée par Maître BOISSEAU Pierre 87 boulevard Gambetta 17105 SAINTES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain: 668,00 m²

Cadre 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Droit de préemption affecté au dossier

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, par délibération du 26/01/2012, au bénéfice de la commune dans les zones U, AU et 1AU.

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 l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

AC4 : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales, prise d'eau de Coulonge sur Charente : secteur général.

T5 : Servitude aéronautique pour la protection de la circulation aérienne.

Cadre 5: AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

NEANT

Cadre 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

U : La zone U est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens des villes, bourgs et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ZU2 : Les hameaux (ZPPAUP)

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.

Cadre 7 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)**TAXES**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement
 Redevance d'archéologie préventive

TA communale	1,50%
TA départementale	2,50%
Redevance archéologique préventive	0,40%

PARTICIPATIONS Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- par le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement
 Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9). (une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)
 Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2^{ème} -d)

Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 20/10/2023

- Révision du PLU prescrite par délibération du 15/01/2015.
- Conformément aux dispositions des articles L. 111-8 et L. 126-6 du code de l'urbanisme, il pourra être décidé de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Cadre 9 : NOTA

Le terrain se trouve en zone de risque sismique (modéré) et toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

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 n° 17-196 du 27/01/2017.

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 si une déclaration d'urbanisme est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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.

Sur la parcelle se trouvent une clôture à conserver et un bâti à améliorer

Fait à NEUVICQ LE CHATEAU,

le 30/10/2023

Le Maire,

DENECHERE Pierre



Le présent certificat est transmis au représentant de l'état dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

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 – 86020 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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et 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 demander la prorogation au moins deux 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 des 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, 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.

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à la mairie de NEUVICQ LE CHATEAU

Adresse : Le Bourg
17490 NEUVICQ-LE-CHATEAU
Téléphone : 0546266274
Mail : mairie@neuvicq-le-chateau.fr

INSTRUCTEUR : TIPHAIN MARTIN
Communauté de communes des Vals de Saintonge, 55 rue Michel Texier, 17400 St Jean d'Angély
05.46.33.65.24
tiphaine.martin@valsdesaintonge.fr

