



## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

déposé le 14 avril 2021

*Délivré par le Maire au nom de la Commune*

Numéro à rappeler : **CU 16102 21 T0198**

<b>Cadre 1 : IDENTIFICATION</b>	
<i>Adresse terrain</i>	9 PL DE L ANCIENNE HALLE 16100 COGNAC
<i>Parcelle(s)</i>	AW100, AW1130, AW1133, AW1134
<i>Demandeur</i>	<b>SCP ACALEX avocats</b> Madame Gabrielle GERVAIS DE LAFOND 375 Ter Avenue de Navarre CS 12516 16025 ANGOULEME CEDEX
<i>Propriétaire du terrain</i>	

<b>CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 14 avril 2021</b>
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 <sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme)

<b>Cadre 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE</b>
Surface des terrains: 416,00 m <sup>2</sup>

<b>Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION</b>
<b>Terrain soumis au droit de préemption - Bénéficiaire : Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes</b> Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.  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. <b>SANCTION</b> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

<b>Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME</b>
<b>Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 Juillet 2017, les terrains sont situés en Zone UAa</b>  <b>Site Patrimonial Remarquable approuvé le 12 juillet 2017.</b>  <i>Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.</i>

<b>CADRE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME</b>				
	Desservi	Non desservi	Non renseigné	Extension
Voirie :	X			
Eau potable :	X			
Assainissement :	X			
Electricité :	X			

**Cadre 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Terrains concernés par l'arrêté préfectoral en date du 25/02/2011 instaurant des périmètres de protection éloignée des captages du Parc François 1<sup>er</sup> ou du Logis St Martin.

Terrains concernés par l'arrêté préfectoral du 08/03/2005 délimitant les zones contaminées par les termites ou autres insectes xylophages.

Le territoire de la Ville de Cognac est situé dans une zone de sismicité modéré (décret 2010 – 1255 du 22.10.2010).

Le territoire de la Commune de Cognac est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles imposant des mesures de construction. (renseignements sur <http://www.charente.gouv.fr>).

Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la santé publique et du Décret n°61-589 du 1<sup>er</sup> août 1961, modifié par le Décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application [décret abrogé et remplacé par Décret n°89-3 du 3 janvier 1989].

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.421-1 du code de l'aviation civile.

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées (Décret n°97-683 du 30 mai 1997, article 5-I) en application des articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et télécommunications.

Terrains situés dans la zone géographique "A" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2007.

Terrains situés dans un Site Patrimonial Remarquable - centre historique

Parcelles AW 100 et AW 1133 donnant Rue Grande, rue classée au titre des protections des sites et monuments naturels.

**CADRE 8 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Articles L.331-1 à L.331-46 du code de l'urbanisme

<b>TAXES</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement : <b>Part communale: Taux 4,00 %</b> <b>Part départementale : Taux 1,3%</b>	
<b>PARTICIPATIONS</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager 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.</i>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'Archéologie Préventive « Filière Urbanisme » (art.L 524-2 du Code du Patrimoine) : <b>Taux : 0.4 %.</b>	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -a). Montant fixé à: 1500 €, selon délibération de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac du 28/06/2018.	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b). Montant fixé à: 1829,39 €, selon délibération du 28/09/1982. Ce montant est actualisé tous les ans au 1 <sup>er</sup> novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Participation pour voirie et réseaux (article L. 332-11-1). Délibération du conseil municipal du: 30/01/2002	
<input type="checkbox"/> 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).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

**Cadre 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu le 30/01/2020 par le Conseil Communautaire, un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

**Cadre 10 : REPONSE A LA DEMANDE CERTIFICAT D'URBANISME**

Sans objet

**Cadre 11 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRE**

Sans objet

**Cadre 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**  
Sans objet

Pour toute demande de renseignements,  
s'adresser :

**SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX**  
3 rue de la Prédasse  
16100 COGNAC

Tél : 05.45.82.43.77

Cognac, le  
Pour Le Maire,  
Maire-Adjoint,

**05 MAI 2021**



Bernard HANUS

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat 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 :

**10 MAI 2021**

**INFORMATIONS**

**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 **18 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.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

**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 (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).**

**PROLONGATION DE VALIDITE** (article R 410-18 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 période 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.421-2 et R.421-1-2 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 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**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).

