



VILLE DE
L'ÉTANG-SALÉ
Entre mer et forêt

CERTIFICAT D'URBANISME

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
(Articles L.410-1 et R.410-1 à R.410-21 du Code de l'Urbanisme)

DOSSIER : **CU 974 404 24 B0101**

ADRESSE DU TERRAIN

9 Impasse des Canelles

97427 L'ÉTANG-SALÉ

DEMANDEUR

Résidence Samarcande

97400 SAINT-DENIS

Demande en date du : **06/05/2024**

_____ TERRAIN DE LA DEMANDE _____

CADASTRE (sections et numéros) : **AE 421**

SUPERFICIE : **757,00** m²

Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

_____ OBJET DE LA DEMANDE _____

Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain. (Article L.410-1 a) du Code de l'Urbanisme)

_____ DROIT DE PRÉEMPTION _____

Le terrain est soumis au droit de préemption

_____ BENEFICIAIRE DU DROIT _____

SAFER

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.

_____ DISPOSITIONS D'URBANISME _____

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 juin 2017 et modifié les 22 décembre 2017 et 20 avril 2022.

Zone A (Extrait du document graphique n° 3 du PLU, extrait des dispositions générales du règlement du PLU et extrait de la zone A du règlement du PLU ci-joints).

../..

OBSERVATIONS

- Au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain de la Commune de L'ETANG-SALE qui a été approuvé par Arrêté Préfectoral n° 00107 SG/DRCTCV du 26 janvier 2016, le terrain de la demande est classé en zone d'aléa faible à modéré mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation sur la cartographie du zonage réglementaire du risque. Ci-joint les documents visés ci-dessous :
 - ✓ arrêté préfectoral n° 00107 SG/DRCTCV du 26 janvier 2016,
 - ✓ arrêté préfectoral n° 2018-072/DEAL/SPRINR du 21 mars 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la Commune de L'ETANG-SALE,
 - ✓ arrêté préfectoral n° 2019-451 DEAL/SPRINR du 18 décembre 2019 mettant à jour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, à la Réunion,
 - ✓ arrêté préfectoral n° 2020-192 DEAL/SPRINR du 11 août 2020 mettant à jour l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° 2019-451 DEAL/SPRINR du 18 décembre 2019 précisant la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, à la Réunion,
 - ✓ fiche communale d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques,
 - ✓ extrait des cartographies du PPRn, et
 - ✓ cartographie zonage sismique de la France.
- Par arrêté municipal n° 57/2022 du 30 novembre 2022, la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de L'ÉTANG-SALÉ a été prescrite. Il s'agit de modifications substantielles, apparues nécessaires depuis l'application du document en vigueur et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet qui concernent notamment :
 - ✓ les dispositions réglementaires,
 - ✓ les documents graphiques,
 - ✓ la création d'un sous-secteur UBv avec des règles de constructibilité adaptées afin de lutter contre l'urbanisation verticale et dense et de préserver le caractère de village pour le quartier de L'ÉTANG-SALÉ LES BAINS.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, portant sur des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre l'exécution du futur plan, feront l'objet d'un refus.

Le présent certificat comprend 4 pages

Pour toute demande de renseignements, s'adresser ci-dessous

MAIRIE DE L'ETANG-SALE
SERVICE URBANISME
Hôtel de Ville
73 Avenue Raymond Barre
B.P. : 901
97427 L'ÉTANG-SALÉ
☎ 02.62.33.43.33



L'ÉTANG-SALÉ, LE 16 MAI 2024

LE MAIRE,

Mathieu HOARAU

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424 -7 du Code de l'Urbanisme. Il est exécutoire à la date à laquelle il est acquis.

INFORMATION – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION – A LIRE ATTENTIVEMENT

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION : Conformément aux dispositions de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme : « le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas d'une construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. »

../..



Mairie de L'Étang-Salé, 73 avenue Raymond BARRE, BP 901, 97427 L'ÉTANG-SALÉ



www.letangsale.fr



0262 33 43 33

DUREE DE VALIDITE : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit 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. (Article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme).

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).

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 saisir hiérarchiquement le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le commissaire de la République. 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 quatre mois vaut rejet implicite).

..J..



**REGIME DES TAXES ET
PARTICIPATIONS D'URBANISME**
(Articles L.332-6 et suivants et L.520-1
du Code de l'Urbanisme)

N° INSEE du département	N° INSEE de la Commune	Année de dépôt	N° de dossier
C U	9 7 4 4 0 4	2 4	B 0 1 0 1

TAXES	Les contributions cochées 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'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
☒ Taxe d'aménagement (TA) : ☒ Part communale : 5,00 % ☒ Part départementale : 2,50 %	
L'assiette de la taxe d'aménagement est déterminée - pour les constructions : par une valeur au m² de surface de construction (somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies). Cette valeur est révisée chaque année par arrêté ministériel. - Pour les installations et les aménagements : par une valeur forfaitaire déterminée en fonction du type d'installation et d'aménagement : ✓ piscines : 200,00 € le mètre carré, ✓ éoliennes d'une hauteur supérieure à 12,00 mètres : 3 000,00 € par éolienne, ✓ panneaux photovoltaïques au sol : 10,00 € par mètre carré, ✓ emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : 3 000,00 € par emplacement, ✓ emplacements des habitations légères de loisirs : 10 000,00 € par emplacement, ✓ aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L.331-10 du Code de l'Urbanisme : 2 000,00 € par aire de stationnement à l'air libre.	
☐ Versement pour Sous-Densité (VSD)	
☒ Redevance d'archéologie préventive.	
☐ Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux : %	
☐ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. Taux de la zone : euros au m ² .	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées 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 de travaux ; • 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.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
☒ Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2 ^{ème} -e).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☒ Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 ^{ème} -a).	
☒ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2 ^{ème} -b). Montant fixé à : 7 622,45 Euros par place manquante	
☒ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération générale du : 27/06/2002 Délibération spécifique du :/...../.....	
☐ Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L.332-61-3 ^{ème})	
☐ 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).	

Annexé au certificat d'urbanisme en date du : **16 MAI 2024**

