



CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Affaire suivie par : Mme BELLEROSE Tél : 0596 59 61 19 / 0596 59 43 38

Demande déposée le 29/09/2021		N° CU 972209 21B0968	
Par :	SCP MORTON & ASSOCIES		
Demeurant à :	30 Rue Delgrès 97110 POINTE A PITRE		
Sur un terrain sis à :	44 Rue MOREAU DE JONNES BC 0376		

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

- Superficie du terrain de la demande (1) : 81.00 m²
(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

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

- Certificat d'Urbanisme d'information générale (Art. L.410-1-1er aliéna du Code de l'Urbanisme).

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

(Sous réserve du respect du P.L.U. et des prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 12 et 13)

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre, ou de son délégué chargé :
- DES MONUMENTS HISTORIQUES

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

- Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : VILLE DE FORT DE FRANCE

(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'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) approuvé par arrêté préfectoral n° 2013364-0024 du 30/12/2013, annexé au Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal n° 0508 du 25/03/2014.
- Immeuble situé dans le rayon de protection d'un monument historique.

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2008, modifié le 02/05/2018 ;

Dans le cadre de la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme initiée lors de la Délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2015 et suite au débat sur le PADD en Conseil Municipal du 29 Mai 2019, un sursis à statuer peut être opposable à toute demande de Déclaration Préalable ou de Permis (Art. L 410-1 du CU).

Zone : U1-Aa

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

(ces dispositions figurent dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui est à votre disposition au service Droit des Sols)

CADRE 10 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

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

- Taxe d'aménagement, Taux : 5%
- Redevance d'archéologie préventive

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération**CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Terrain situé, au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels, dans une zone d'application de prescriptions particulières, **exposée aux aléas suivants :**

- Inondation
- Tsunami
- Séisme
- Mouvement de terrain
- Liquéfaction
- Submersion décennale
- Submersion centennale

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire.
- Demande de permis de démolir.
- 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 d'un minimum de **1 200 €**.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fort-de-France, le 2 novembre 2021

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis ou de déclaration préalable 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 la 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.

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 (Greffier du tribunal de grande instance, notaire,...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par périodes d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime et participation des taxes d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

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)

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire ou d'aménager. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ou une extension de construction dont la surface de plancher cumulée à la surface existante n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² 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 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite)*.

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignement complémentaires s'adresser à :

DIRECTION DE L'URBANISME

SERVICE DROIT DES SOLS

BATIMENT ADMINISTRATIF - 6 EME ETAGE – RUE VICTOR SEVERE

97200 FORT DE FRANCE