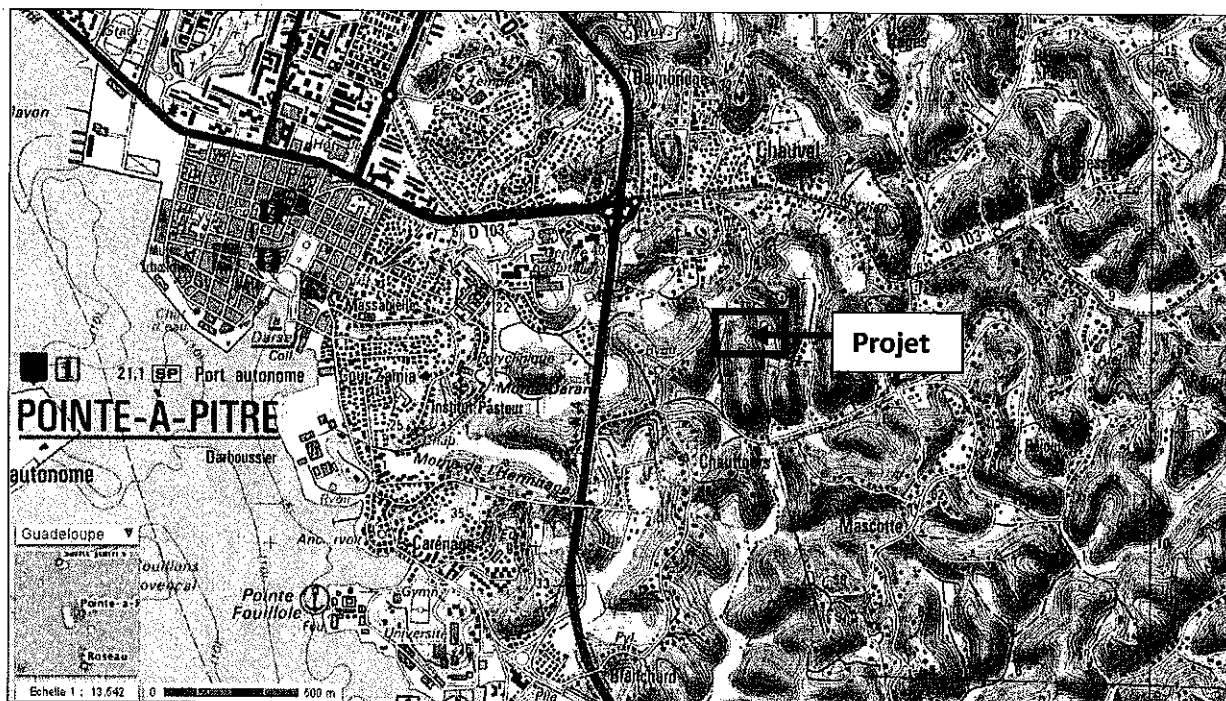
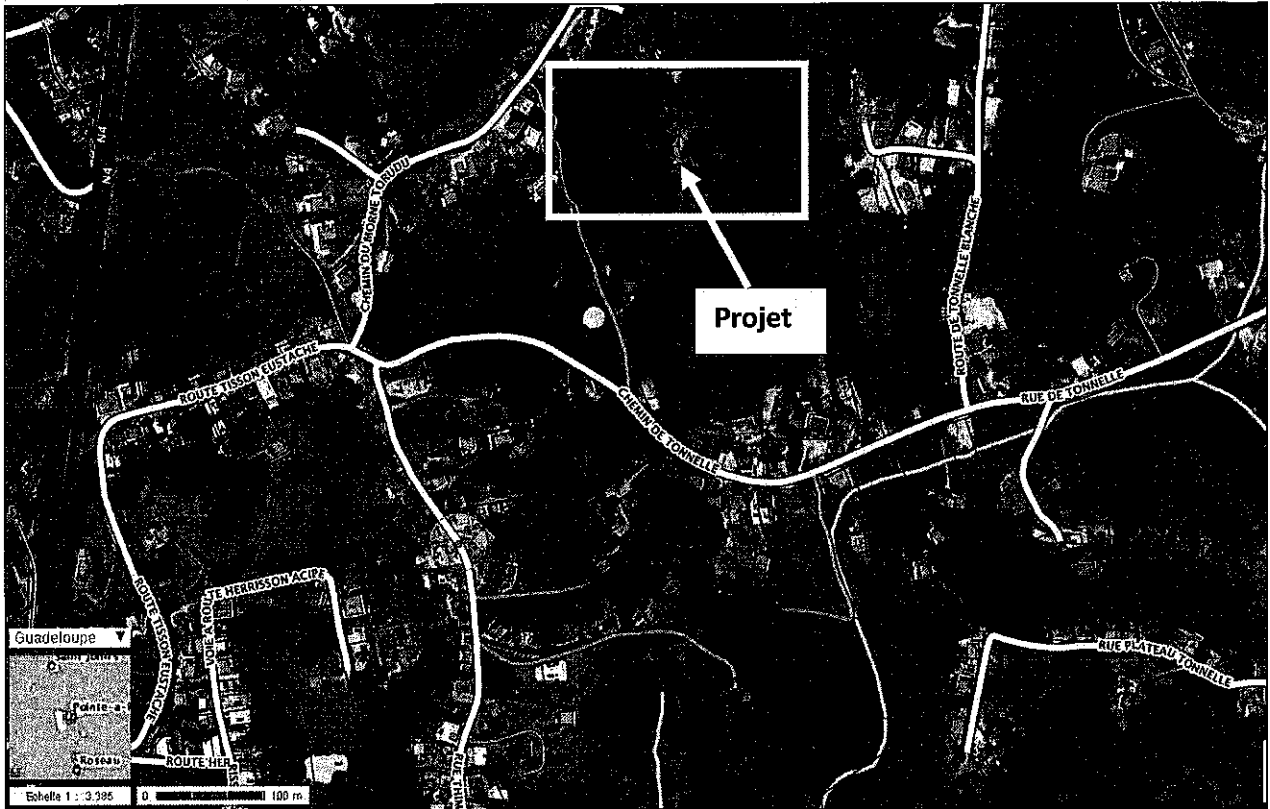



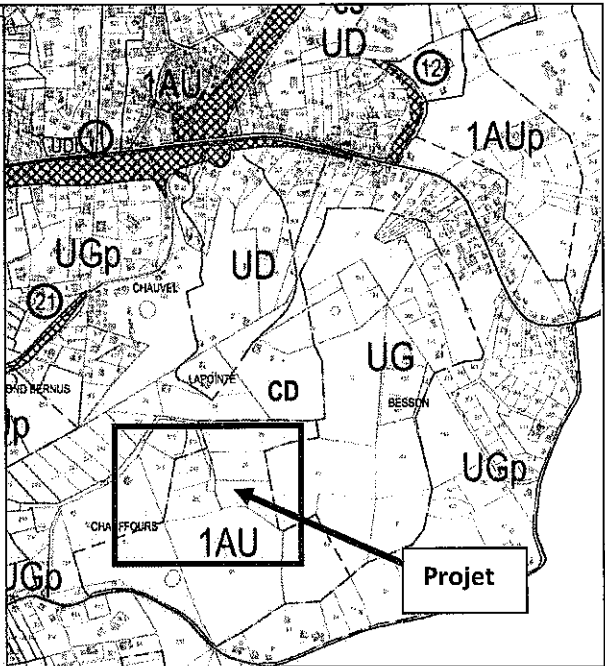
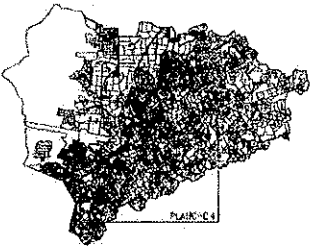
**PROJET DE DEFRIQUEMENT DES PARCELLES**  
**CD248,CD249, CD250 ET CD 252**  
Au lieu-dit CHAUFFOURS  
Commune des ABYMES

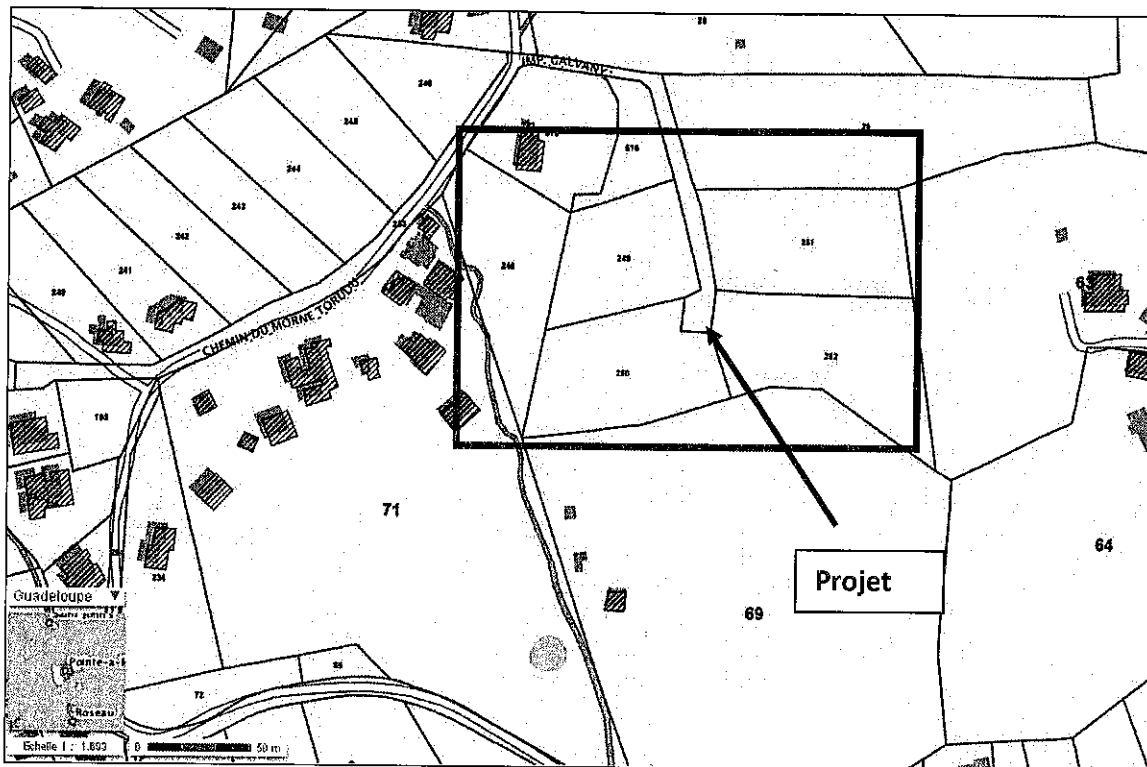
**PRESENTATION ET DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE**  
**ET DE SON ENVIRONNEMENT**

**Situa on**





<p>DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE</p> <p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p> <p>Abymes, Territoires d'avenir</p> <p>VILLE DES ABYMES</p> 		
<p>DE CHAUVEL AU CARAQUE</p> <p>DOCUMENTS GRAPHIQUES</p> <p>Échelle: 1/5.000ème      décembre 2011</p>		
<p>Mise en oeuvre du PLU visant l'ère numérique Plan d'Occupation des Soles Approbation le 23 Juin 1991 Révision approuvée le 9 Février 1999</p>		



Informations cadastrales relatives à 4 parcelles sur la commune : LES ABYMES (971)

<b>Références de la parcelle 000 CD 248</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 CD 248
Contenance cadastrale	4 555 mètres carrés
Adresse	CHAUFFOURS 97139 LES ABYMES
<b>Références de la parcelle 000 CD 252</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 CD 252
Contenance cadastrale	4 089 mètres carrés
Adresse	CHAUFFOURS 97139 LES ABYMES
<b>Références de la parcelle 000 CD 249</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 CD 249
Contenance cadastrale	3 991 mètres carrés
Adresse	CHAUFFOURS 97139 LES ABYMES
<b>Références de la parcelle 000 CD 250</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 CD 250
Contenance cadastrale	4 521 mètres carrés
Adresse	CHAUFFOURS 97139 LES ABYMES

CAHIER DES  
CHARGES  
Commune  
LES ABYMES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visé est en vigueur  
par la certitude des copies  
Plan de l'Etat  
Plan de l'Etat  
Plan de l'Etat  
Plan de l'Etat  
Plan de l'Etat

Section : CD  
Folio : 031 CD 01

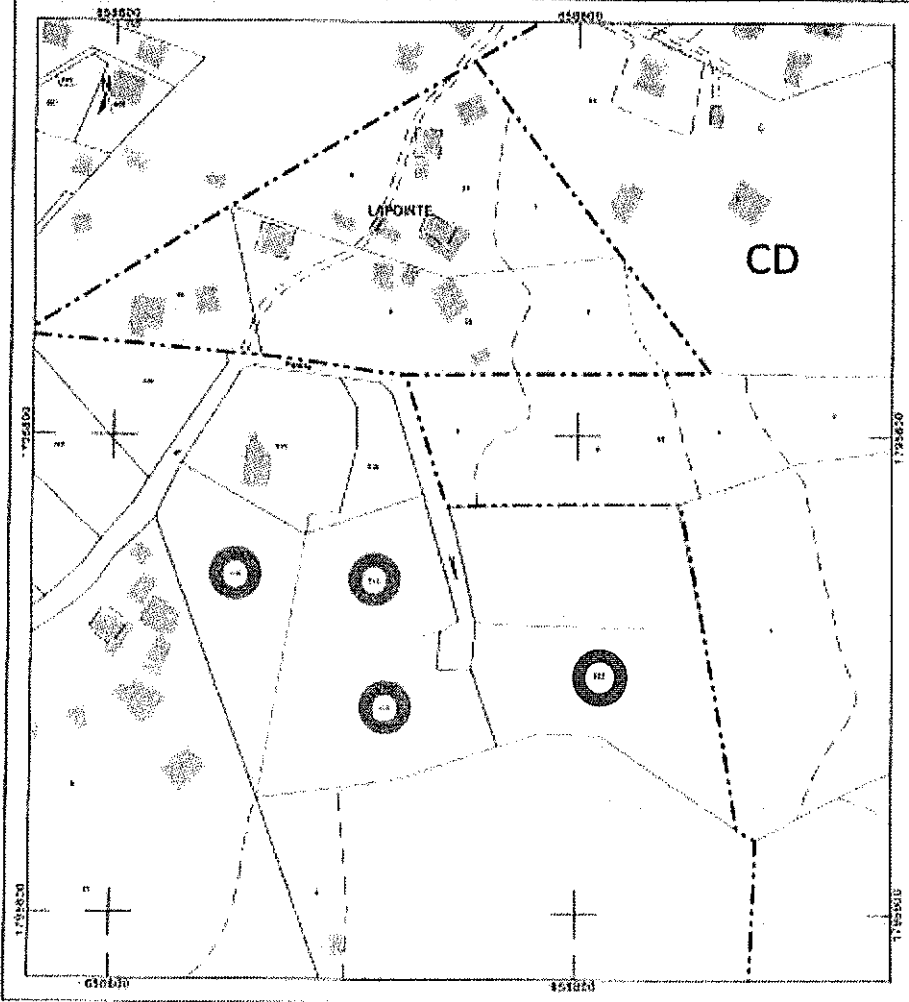
Echelle d'origine : 1:5000  
Echelle actuelle : 1:2500

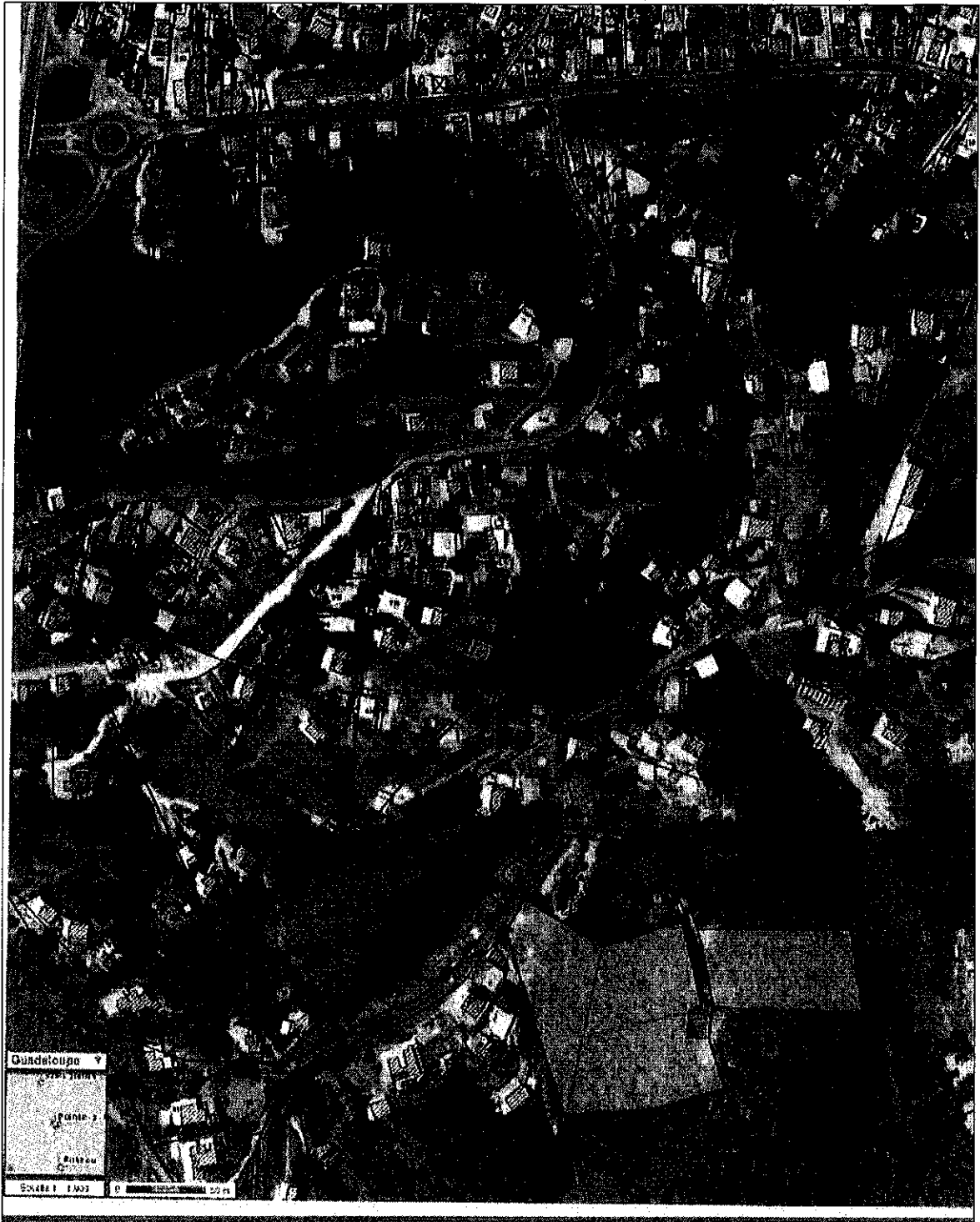
Date d'émission : 30/04/2013  
Bureau des Plans

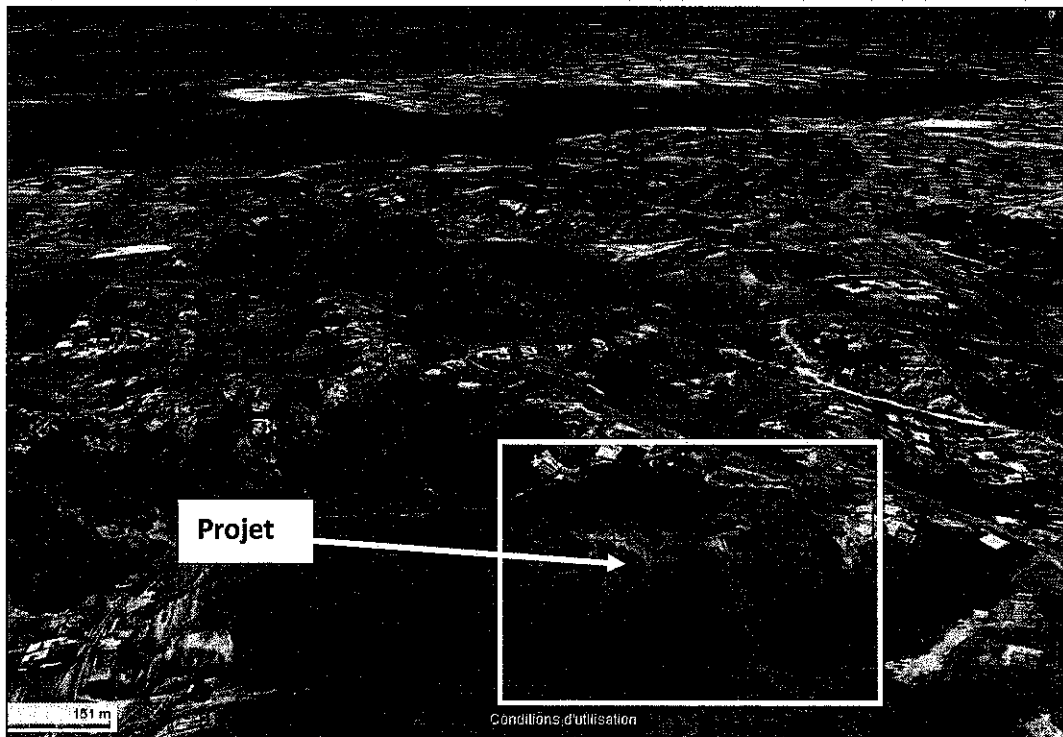
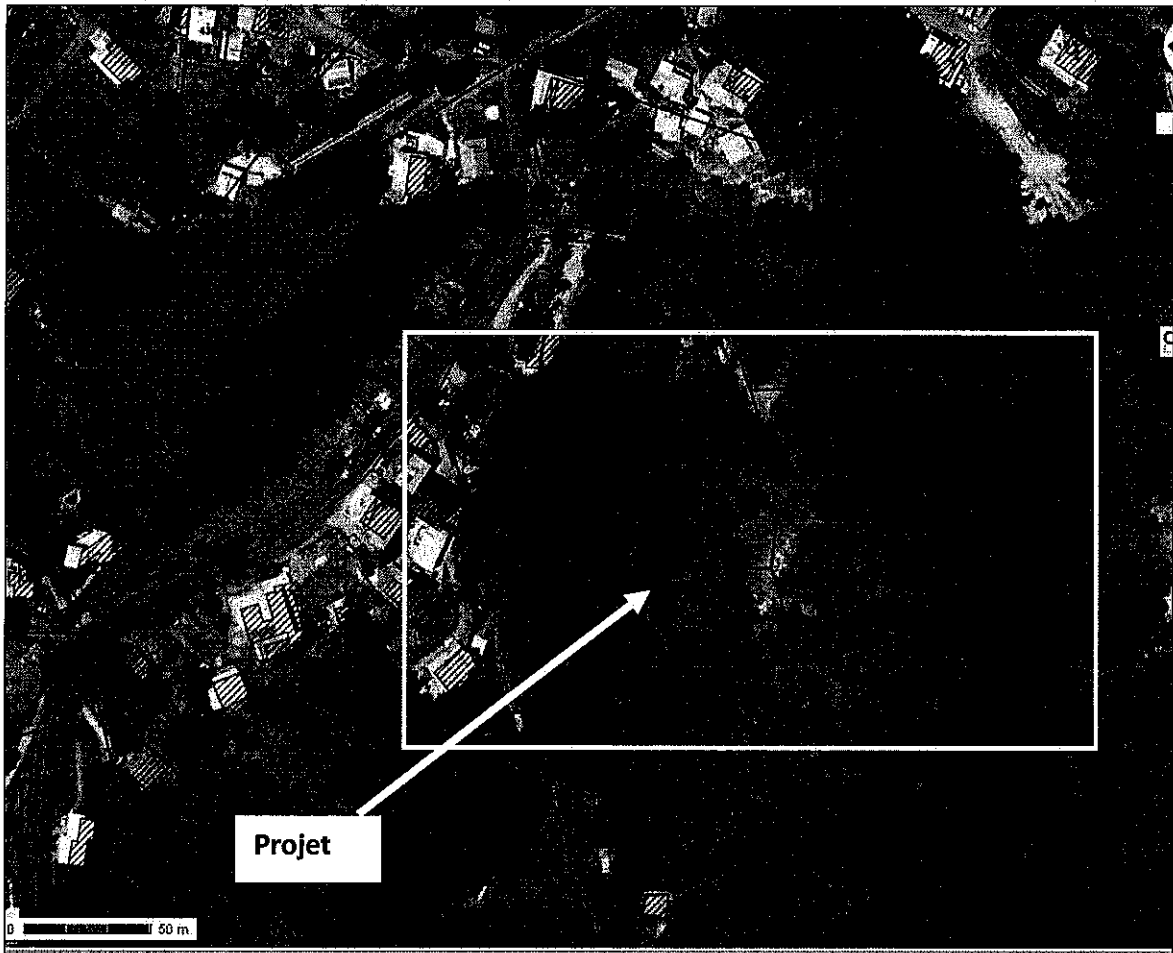
Coordonnées et projections :  
GUADELLOUPE  
Système de coordonnées géographiques  
ETRS89

Catégorie de plan visé en vigueur

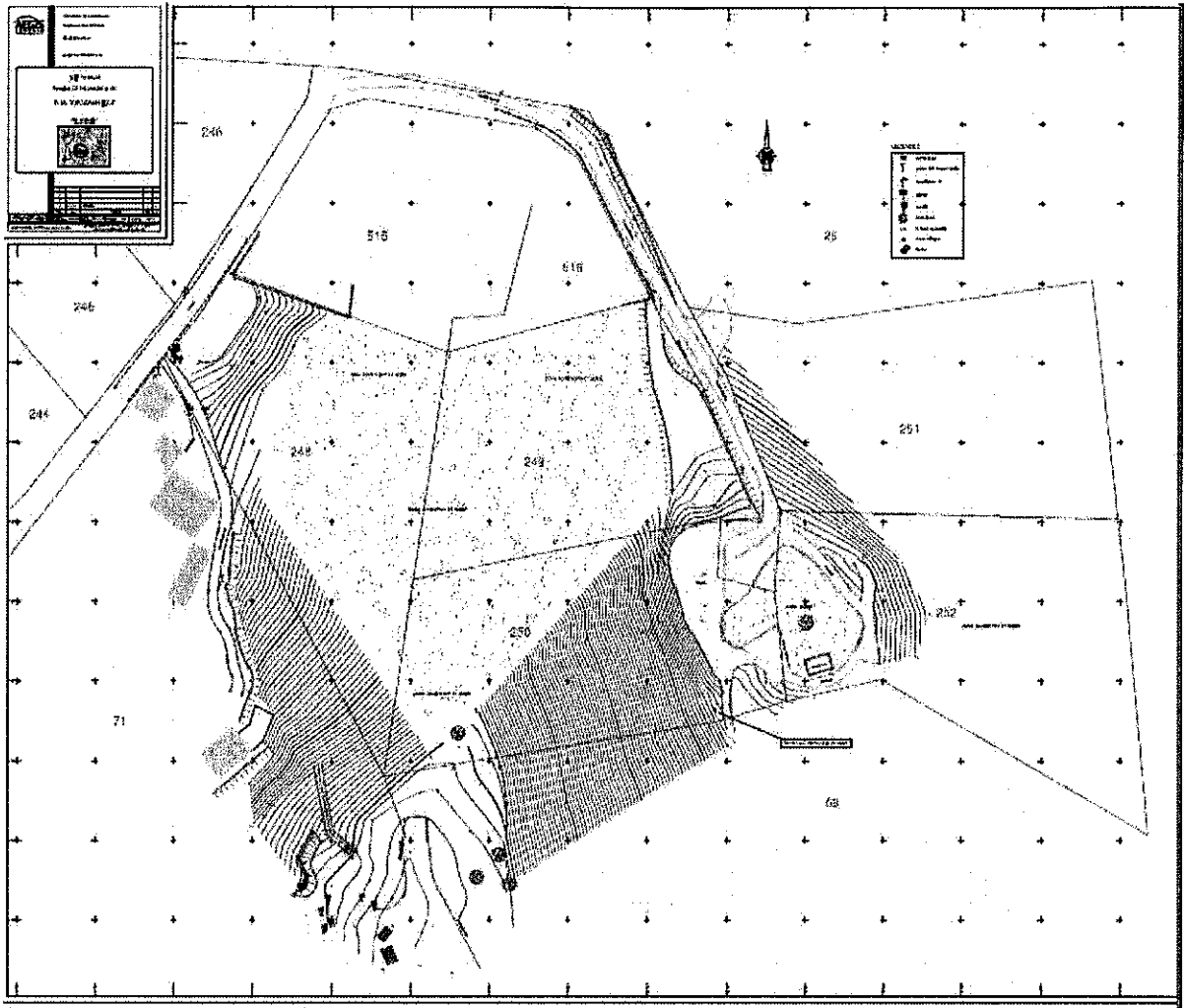
cadastre grevé



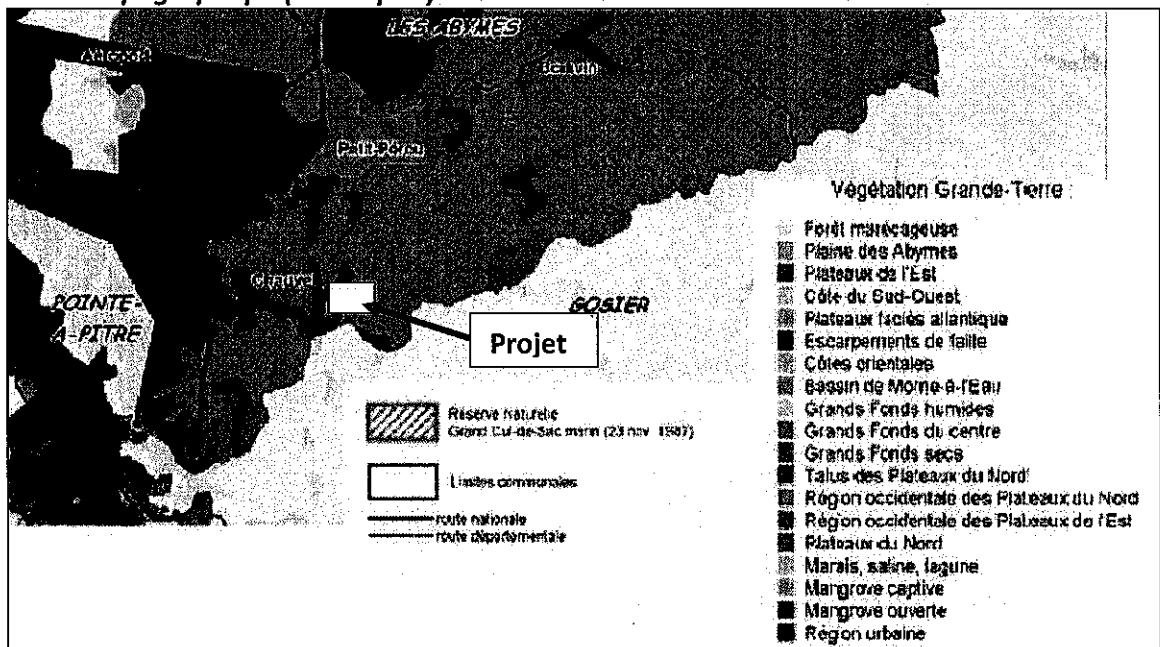




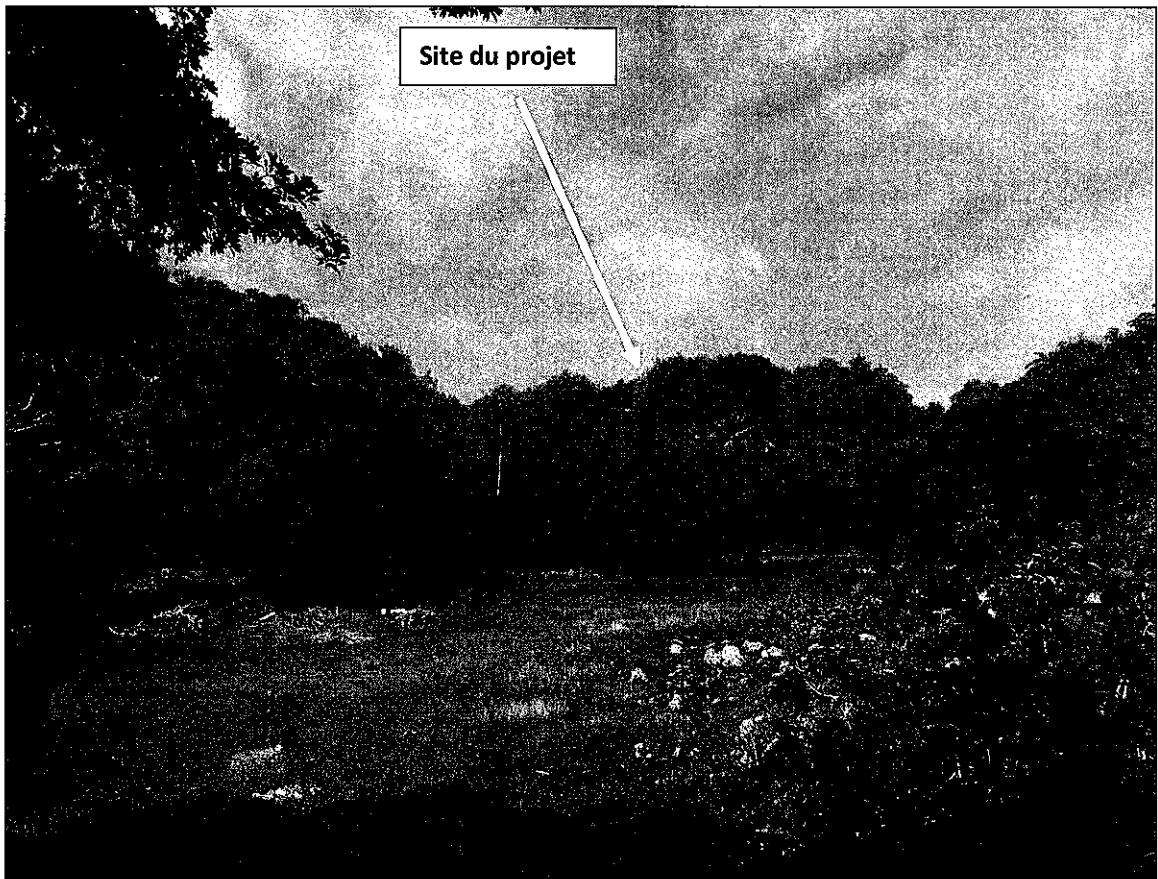
***Vue du terrain en relief***



**Plan topographique (incomplet)**



**Extraits de la carte écologique des Abymes (ONF)-Extrait de la carte écologique de ROUSTEAU**



*Les photos ci-dessus et ci-dessous ont été prise depuis la limite Est des parcelles*



# CERTIFICAT D'URBANISME

**MAIRIE  
DES ABYMES**

**CERTIFICAT D'URBANISME  
N° CU 971 101 13 39 322**

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
<b>LOCALISATION DU TERRAIN</b> Adresse : Coordonnées (numéros de sections et parcelles) :	Clouffours 97 139 - ABYMES  CD 248, CD 249, CD 250 et CD 252
<b>DEMANDEUR DU CERTIFICAT</b> Identité (Nom et prénom du, pour une personne morale, néant s'applique) Adresse :	SCI THYBRUM (représentée par Monsieur ALBERT BENOÎT) SCI NBA - Bâtiment ELODIE, Centre d'Affaires Martinique - Calédonie 2 97 232 - le LAMENTIN
<b>PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN</b> (s'il est autre que le demandeur) Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse :	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 03/10/2013 (ou concerne que les casen concernés ci-dessous)
<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 <sup>er</sup> ainsi que le code de l'urbanisme)
<input type="checkbox"/> - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L. 410-1, 2 <sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme)
Nature de l'opération : Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/12/2011. Situation/Zonage : TAU (Voir extrait du règlement du P.L.U.) Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : EXPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m²)				
Superficie du terrain de la demande Sans objet de (coordonnées) les coordonnées de	SHON ● susceptible d'être créée ● pour le cas où la demande porte sur une opération d'urbanisme	SHON ● des bâtiments existants (S to)	SHON ● résiduelle disponible	SHON ● maximale autorisée et les bâtiments existants sont déduits
10 020, 00 m²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
● Surface Hors Œuvre Nette pour la demande de densité d'urbanisme. ● Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie au terrain (S.P. existant ou C.O.S.)				
Le demandeur est avisé que l'application effective de la Surface Hors Œuvre Nette demandée n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'Etat de propriété.				

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
Aucune servitude d'utilité publique n'affecte les terrains de la demande

<p><b>CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION</b></p> <p>Les terrains sont touchés par le Droit de Préemption Urbain.</p> <p>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.</p>	<p><b>CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT</b></p> <p>au bénéfice de : <i>La Commune.</i></p> <p>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.</p> <p><b>SANCTION</b> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>
--	---

<p><b>CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b></p> <p>Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme</p>	
<b>TAXES</b>	<p>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.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement communale.	Taux : 3,00 %
<input type="checkbox"/> Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Île-de-France.	Taux : %
<input type="checkbox"/> Taxe spéciale d'équipement de la Savoie.	Taux : %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale des espaces naturels sensibles.	Taux : 1,5%
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement.	Taux : 1,00 %
<input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Île-de-France.	Taux de la zone : EUR au m <sup>2</sup> .
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (article L.332-6 (4°) du code de l'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :	
<b>PARTICIPATIONS</b>	<p>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</li> <li>• 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 définies par le d) de l'article L. 332-12.</li> </ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)	
<input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -e).	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -a).	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b).	Montant fixé à : 1524,49 €. 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 au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d).	Délibération du conseil municipal du:
<input type="checkbox"/> Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3 <sup>ème</sup> ).	
<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).	

**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 d'un an 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 (Greffier 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 recommandée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande 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 hors œuvre nette n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

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

**DELAJ 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).

