COMMUNE DE
MAZERAY

Numéro de dossier :
CU 17226 25 00024
Date de dépôt :
07/10/2025

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune de MAZERAY

Le Maire de MAZERAY,
Vu la demande présentée le 07/10/2025 par SCP ROUDET BOISSEAU LEROY, représentée par Monsieur BOISSEAU Pierre, demeurant 76 Cours Lemercier à SAINTES (17100), 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 20/07/2009, révisé le 29/07/2013 ;
Vu le règlement de la zone Ua du PLU ;

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	ROUTE DE TAILLEBOURG 17400 MAZERAY
Parcelle(s)	AD40 AD41
Demandeur	SCP ROUDET BOISSEAU LEROY représentée par Monsieur BOISSEAU Pierre 76 Cours Lemercier 17100 SAINTES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain: 222,00 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 08/02/2010, au bénéfice de la commune dans les zones U, AU, 1AU et 2AU.

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

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques inscrits et/ou classés.

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) :
Ua : 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. Il correspondant 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.

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 332-6-1-2ème –d)

Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- Révision du PLU prescrite par délibération du 10/03/2015.
- 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.

Afin de vous accompagner au mieux dans votre projet de travaux, Vals de Saintonge Communauté a mis en place un **guichet unique d'information et d'accompagnement à la rénovation**, nommé **Rénov'Info Service**.
Ce service, gratuit, neutre et indépendant, est à votre disposition pour vous **informer, orienter et accompagner**, quels que soient :
- la nature de votre projet (rénovation, extension, amélioration énergétique, etc.),
- votre situation ou vos revenus,
- l'état ou l'ancienneté de votre logement.

L'équipe de Rénov'Info Service vous aide notamment à mieux comprendre les démarches, les aides financières mobilisables, ou encore à structurer votre projet de travaux.
Contact Rénov Info Service :
Accueil téléphonique : 05 46 07 51 99 de 9h à 12h30 les lundi et vendredi et de 9h à 12h30 et de 14h à 17h du mardi au jeudi.
Site internet : https://renov-info-service.fr

Fait à MAZERAY,
le 14 OCT. 2025

Le Maire,
MARCHAL Sylvain

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(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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 MAZERAY

Adresse : 2 route de Taillebourg 17400 MAZERAY
Téléphone : 0546591256
Mail : mairie@mazeray.fr

INSTRUCTEUR : DAVID GENEAU
Communauté de communes des Vals de Saintonge, 55 rue Michel Texier, 17400 St Jean d'Angély
05.46.33.24.77
david.geneau@valsdesaintonge.fr