

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**



**N° CU 033 441 22 J0019 déposé le 20/05/2022**

<b>Par :</b>	<b>Monsieur BRUGERE Cédric</b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>12 Allée Duragnes 33320 LE TAILLAN MEDOC</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>Le Bourg OUEST 441 A 406, 441 A 407, 441 A 408, 441 A 803 6475 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 20/05/2022 par Monsieur BRUGERE Cédric, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- o cadastré 441 A 406, 441 A 407, 441 A 408, 441 A 803
- o situé Le Bourg OUEST – 33390 SAINT MARTIN LACAUSSADE

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant un Détachement de cinq terrains Bâties et changement de destination des bâties existants.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**Considérant** que la demande porte sur la réalisation d'un détachement en 5 lots et le changement de destination de 5 bâtiments structurellement indépendants.

Chaque bâtiments des lots 2 à 5 sera raccordé indépendamment sur les réseaux existants sur la route de Labrousse.

L'accès commun s'effectuera par la voie représentée en gris sur le plan CU 2-1.

Cette voie sera aménagée avant le détachement des terrains bâties

La réserve foncière de 2000 m<sup>2</sup> pourra servir de jardin partagé.

La bâtiment existant sur le lot 1 est à usage d'habitation, les autres sont à destination de stockage agricole

Les bâtiments des lot 2 à 5 sont mitoyens.

Le projet consiste à changer la destination des bâtiments soit à usage d'habitation soit à usage professionnel libéral sur un terrain situé Le Bourg OUEST 33390 SAINT MARTIN LACAUSSADE,

## CERTIFIE

### Article 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée.

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune qui ne dispose pas de document d'urbanisme. L'instruction des documents d'urbanisme est réalisée sur la base du Règlement National d'Urbanisme (articles R 111-1 à R 111-30 du code de l'urbanisme).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-6, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10 , art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :  
 - AC1 - Servitude de protection des monuments historiques

### Article 3

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Les 5 lots projetés pourront être desservis depuis le réseau EP passant au niveau de la VC Route de Labrousse
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suivant l'altimétrie, un pote de relevage privé pourra être nécessaire
<i>Electricité</i>	<i>Le terrain n'est pas desservi</i>	<i>La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NFC14-100. L'extension non prise en charge par la Commune en application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme</i>
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

### Article 4

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 (TA) part communale : 2 %
- Taxe d'Aménagement (TA) part départementale : 1,3%
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40%

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.

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

- Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.)
- Taxe d'aménagement (T.A.)

**Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

- PFAC - Participation au Financement de l'Assainissement collectif

### Article 5

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge :

**Avis conforme de l'Etat**  
 - des monuments historiques

## Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis d'aménager

### Observations et prescriptions particulières :

- Les terrains sont situés en zone sismique 2 (faible), des règles constructibles sont susceptibles de s'imposer aux constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment

Fait à Saint-Martin-Lacaussade, le 12/08/2022.  
Le Maire



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

**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 le 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 demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès .

**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.

**Fiscalité :** En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.