

Envoyé en préfecture le 25/01/2024

Reçu en préfecture le 25/01/2024

Publié le

ID : 033-213304413-20240125-CU03344123J0024-AR



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



N° CU 033 441 23 J0024 déposé le 23/06/2023

Par :	<b>SARL ECTAUR EXPERT</b>
Demeurant à :	<b>120 Rue de l'Hôpital 33390 BLAYE</b>
Représenté par :	
Propriétaire :	<b>Monsieur LONG JEAN CHRISTOPHE</b>
Sur un terrain sis à :	<b>CHEMIN DU HAUT GRADECAP 441 B 560 4430 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 23/06/2023 par la SARL ECTAUR EXPERT, 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 B 560
- o situé CHEMIN DU HAUT GRADECAP

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement d'un lot en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation.

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 du détachement d'un lot en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation sur un terrain situé CHEMIN DU HAUT GRADECAP;

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée (sous réserve d'un avis conforme de l'Etat dans les futures autorisations demandées en application pour l'application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

### **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 :  
- I4 - Servitude au voisinage d'une ligne électrique, aérienne ou souterraine

### **Article 3**

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	
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%

#### Article 7

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 car la commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme**

#### Article 8

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

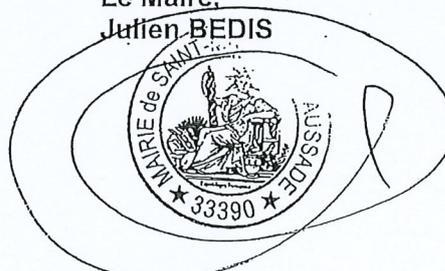
- Demande de permis de construire
- Déclaration préalable exemptée de permis de construire

#### 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

« Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration. Il est suffisamment avancé pour pouvoir apprécier l'incidence des constructions projetées et de ce fait pouvoir éventuellement opposer des sursis à statuer si nécessaire. »

Fait à Saint-Martin-Lacaussade, le 19/01/2024  
Le Maire,  
Julien BEDIS



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.