



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

N° CU 033 441 24 J0014 déposé le 15/02/2024	
Par :	Monsieur KHEDIRA Maher
Demeurant à :	22 RUE DE LA TRUITE QUI FILE 91400 SACLAY
Sur un terrain sis	GRADECAP
à :	441 B 579, 441 B 580, 441 B 583, 441 B 584
	5285 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 15/02/2024 par Monsieur KHEDIRA Maher, 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 :

- cadastré 441 B 579, 441 B 580, 441 B 583, 441 B 584
- situé GRADECAP – 33390 SAINT MARTIN LACAUSSE

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division de quatre terrains à bâtir,

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 de Détachement de 4 terrains à bâtir de l'unité foncière, sur un terrain situé à GRADECAP 33390 SAINT MARTIN LACAUSSE

Considérant que le projet se situe hors d'une Partie Actuellement Urbanisée (P.A.U) de la Commune,

Considérant qu'une procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours sur l'ensemble du Périmètre de la Communauté de Communes de Blaye, dont la commune de Saint Martin Lacaussade est membre, depuis une délibération de lancement de la procédure de PLUI en date du 30 juin 2021,

Considérant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI qui a eu lieu au sein de l'organe délibérant de la Communauté de Communes de Blaye le 8 mars 2023,

Considérant que la parcelle du projet se situe en zone A du Plan de Zonage du futur PLUI où seules sont admises les constructions prioritairement destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

Qu'en conséquence, le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur Plan local d'Urbanisme Intercommunal et ne respecte pas l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **ne 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.

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 desservi pas par une desserte publique	
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 5

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%

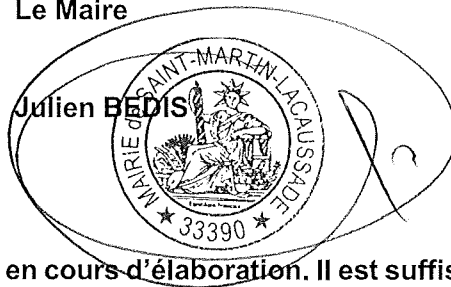
Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- PFAC - Participation au Financement de l'Assainissement collectif

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 03/04/2024
Le Maire



« 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. »

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.