

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE****N° CU 033 441 26 00029 déposé le 03/08/2026**

Par :	Monsieur CHAUDET GEORGES
Demeurant à :	319 Route du Ripassou 33390 CARS
Propriétaire :	Monsieur CHAUDET GEORGES
Sur un terrain sis à :	LE BOURG-EST 441 B 220 2335 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 03/08/2026 par Monsieur CHAUDET GEORGES, 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 220
- o Situé : LE BOURG-EST

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 construction d'une maison individuelle sur la parcelle concernée.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes de Blaye valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) approuvé le 17 décembre 2025,

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une construction d'un pavillon d'une centaine de m² sur un terrain situé : LE BOURG-EST – SAINT-MARTIN-LACAUSSE.

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone N du PLUi-H, secteur destiné à la préservation des espaces naturels et des paysages ;

Considérant que les constructions à usage d'habitation n'y sont admises que de manière exceptionnelle lorsqu'elles constituent un logement de fonction agricole ;

Considérant que le projet de maison individuelle ne constitue pas un logement de fonction agricole répondant à ces conditions, ou que cette nécessité n'est pas démontrée par le demandeur ;

Considérant en outre que le projet est susceptible de porter atteinte aux espaces naturels et au paysage du secteur ;

Par conséquent, le projet ne respecte pas les dispositions du règlement du PLUi-H applicables à la zone N.

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 dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, en **zone N**

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	Cf avis Syndicat des Eaus du Blayais du 20/08/2026, ci-joint.
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Cf avis SIAEPA du 25/08/2026, ci-joint.
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Cf avis ENEDIS du 13/08/2026, ci-joint.
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Voie communale non suffisante pour desservir l'opération

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 : 2,5%
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40%

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
- Emplacement réservé N°25
- Secteur ou éléments naturels à protéger
- Zone humides potentielles

Fait à Saint-Martin-Lacaussade, le 01/03/2026

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 demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification en saisissant le tribunal administratif de Bordeaux d'un recours contentieux. Le tribunal administratif de Bordeaux peut être saisi par l'application informatique « telerecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de 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.

