

DESTINATAIRE

SCP ESCANDE Philippe
13 Allée de Juillet
33430 BAZAS

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU03333722P0109**
Demande déposée le : **07/12/2022**
Nom du demandeur : **SCP ESCANDE Philippe**
Représenté(e) par : **ESANDE Philippe**
Nature de l'opération projetée : **DIVISION EN VUE DE
CONSTRUIRE : création lot A 1100m²**
Adresse terrain : **Le Cimetièrè – 20 Chemin de Jeanton 33210
PREIGNAC**
Références cadastrales : **B-1627, B-0059**
Superficie du terrain : **1100 m²**

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
Délivré au nom de la commune par le Maire

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1 et R 410-1 et suivants,
Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation - Garonne - Secteurs de Rions à
Toulonne et de Virelade à Le Tourne approuvé par arrêté préfectoral en date du
17/12/2001 et révisé le 23/05/2014,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en
date du **17/05/2017,**
Vu la délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUI en date
du **28/06/2017,** complétée par la délibération modificative du **26/09/2018,**
Vu la délibération du conseil communautaire portant débat sur les orientations
générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUI en date du
07/07/2021,
Vu l'avis du Syndicat des eaux en date du **22/12/2022,**
Vu l'avis du SDEEG service raccordements en date du **10/01/2023**
Vu l'avis du Service Communal d'assainissement en date du **23/01/2023**

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne la **DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE** : création du lot A d'une superficie de 1100m² avec création d'une servitude de passages réseaux et canalisations et chemin d'accès existant.

Article 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme sont, notamment, applicables :

- Articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27
- **La loi ALUR du 24/03/2014 a modifié le Code de l'Urbanisme. Le COS et la surface minimale des terrains prévus dans le PLU sont supprimés.**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un **PLU** susvisé(e).

Le terrain est situé en **zone UC** de ce Plan.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain n'est grevé d'**aucune servitude**.

L'institution d'une nouvelle servitude d'utilité publique ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, pourra être opposable à une demande de permis de construire dans le délai de validité du présent certificat.

Risques naturels :

Conformément au porter à connaissance du Préfet de 2009 relatif aux **aléas de retrait et de gonflement des argiles** dans le département de la Gironde, la commune est concernée cet aléa.

⇒ Cartographie consultable sur www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles

Conformément au **zonage sismique réglementaire** du 22/10/2010, les communes du Département de la Gironde sont situées soit en zone de sismicité faible, soit en zone de sismicité très faible. Les nouvelles constructions ainsi que les bâtiments anciens doivent prendre en compte ce risque lors de la réalisation de travaux.

⇒ Cartographie consultable sur www.planseisme.fr

Risques sanitaires :

En application de l'arrêté préfectoral du 22/12/2000, l'ensemble du territoire du Département de la Gironde est classé **zone à risque d'exposition au plomb**.

En application de l'arrêté 12/02/2001, l'ensemble du territoire du Département de la Gironde est situé en **zone de surveillance et de lutte contre les termites**.

Article 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (par délibération du **13/09/2017**) au bénéfice de la CDC Convergence Garonne.

Pour information, 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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Dans le cas contraire, la vente pourra être frappée de nullité.

Article 4 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les taxes et participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxes

- Taxe d'Aménagement (TA) :
 - o Part Communale : 5 %
 - o Part Départementale : 1,3 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

Participation pour équipements publics exceptionnels : article L 332-8 du Code de l'Urbanisme

Participations préalablement instaurées par délibération

Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

Article 5 : SURSIS A STATUER

Si PLU en révision ou élaboration d'un futur PLU :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, en raison de l'évolution du document d'urbanisme (élaboration ou révision).

Article 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le terrain bénéficie des équipements suivants :

Voie(s) publique(s)		voie privée
Eau potable	Desservi	
Assainissement	Desservi	
Électricité	Desservi	

Préalablement à la création de l'accès et à la réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux, une demande de permission de voirie devra être adressée aux services compétents.

Article 7 : POSSIBILITE DE REALISATION DE L'OPERATION

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L 410-1 b) du Code de l'Urbanisme) sous réserve du respect du règlement d'urbanisme et des observations suivantes :

Il conviendra d'élargir la servitude de passage au niveau de la parcelle B 59 pour permettre un accès sécurisé au lot A

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

- Déclaration préalable de division
- Déclaration préalable pour maison individuelle
- Permis de construire une maison individuelle
- Recours à un architecte obligatoire à partir de 150 m² de surface de plancher créée

NB : Une **fiche complémentaire « Autres demandeurs »** devra être également jointe au formulaire CERFA en cas de demandeurs multiples.

Fait à PREIGNAC,

Le 26/01/2023

Le Maire,



Thomas FILLIATRE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.