

Mairie

1 Place de la Mairie
33210 PREIGNAC

Tél : 05 56 63 27 39
Fax : 05 56 63 80 28

mairie@preignac.fr

DESTINATAIRE

SCP ESCANDE Philippe
M . ESCANDE Philippe
13 Allée de Juillet
33430 BAZAS

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU03333723P0005**
Demande déposée le : **20/01/2023**
Nom du demandeur : **SCP ESCANDE Philippe**
Représenté(e) par : **ESCANDE**
Nature de l'opération projetée : **création de 4 lots à bâtir pour maison individuelle**
Adresse terrain : **Trinquine 33210 PREIGNAC**
Références cadastrales : **D-17**
Superficie du terrain : **3645 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**,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne la création de 4 lots à bâtir pour une maison d'habitation sur chaque lot:

- Lot A : superficie 1137 m² avec une maison de surface de plancher d'environ 250m²
 - Lot B : superficie 1150m² avec une maison de surface de plancher d'environ 250m²
 - Lot C : superficie 679m² avec une maison de surface de plancher d'environ 150m²
 - Lot D : superficie 679m² avec une maison de surface de plancher d'environ 150m²
- Création du Lot E (735m²) rattaché à la parcelle D16

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

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

- o Articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27
- o **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.

Le terrain est concerné par les emplacements réservés n°7 : création d'un fossé d'eau pluvial et d'un cheminement doux.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est grevé de la (ou des) servitude(s) suivante(s) :

- **AC2 Servitude de protection des sites et des monuments naturels : Site Inscrit du Sauternais**

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé. Le terrain est situé en zone blanche de ce plan.

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 de la Mairie. 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) en cas de desserte par le réseau d'assainissement collectif

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)	Desservi
Eau potable	Desservi
Assainissement	Non desservi
Électricité	Desservi (sous réserve d'une extension de réseau)

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 :**

- **ACCES**

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme susvisé, le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Ainsi la largeur de l'accès au terrain d'assiette ne devra pas être inférieure à 3 mètres afin de s'assurer que cet accès répond aux exigences d'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours. Par conséquent, la largeur des nouveaux accès ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Conformément à l'article 3 de la zone UC du règlement du PLU susvisé « le raccordement des accès sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour). Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques, l'accès de celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit ».

Par conséquent, le positionnement de l'accès à créer pour le Lot D situé à l'angle de la voie Communale n°7 de Trinquine et du Chemin Rural n°22 de Trinquine devra tenir compte des prescriptions susvisées.



- RESEAUX

Le pétitionnaire se rapprochera des gestionnaires des réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement (en cas de desserte par le réseau public) afin de connaître les modalités techniques et financières de raccordement du projet.

- **Assainissement** : Préalablement au dépôt d'une demande de Permis de Construire ou d'aménager et en l'absence de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra soumettre son projet d'installation d'assainissement individuel au gestionnaire compétent afin qu'il atteste de la conformité de l'installation projetée. L'attestation de conformité devra être obligatoirement jointe à la future demande. Le système à mettre en place devra permettre le raccordement ultérieur éventuel au réseau public d'assainissement collectif.

- **Electricité** : Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité sous réserve d'une extension de ce réseau.

- Conformément à l'article 16 de la zone UC du règlement du PLU susvisé « Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagement ou d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique. ».

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**
- **Permis d'aménager** (Recours à un architecte obligatoire si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500m²).
- **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 01/03/2023

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.



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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. En effet 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, sauf exception, vous être opposées.
- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
- **DUREE DE VALIDITE** : 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.