

DESTINATAIRE

SCP ESCANDE Philippe
M Philippe ESCANDE
46 Route de Roaillan
33210 LANGON

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU0333372500082**
Déposée le : **25/11/2025**
Nom du demandeur : **SCP ESCANDE Philippe**
Représenté(e) par : **ESCANDE Philippe**
Nature des travaux : **CUB division en vue de construire**
Adresse terrain : **Le Puch Ouest 33210 PREIGNAC**
Références cadastrales : **E-0161, E-0162, E-1019, E-1021, E-1023**
Superficie du terrain : **1510 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 Toulence 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 **le détachement d'un terrain en vue de construire d'une contenance de 680m².**

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

- PM1 La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé. Le terrain est situé en zone bleue 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 <https://www.georisques.gouv.fr/citoyen-recherche-map>
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.

⇒ Liste consultable sur <https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-en-Gironde/Le-risque-sismique>

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 : 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,71 %

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

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	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

Considérant que le terrain à bâtir se situe en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation ;

Considérant que l'article 1.8.1.2 du PPRI autorise les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, à condition que le niveau des planchers aménagés soit situé au-dessus de la côte de seuil ;

Considérant que la côte de seuil résulte de la côte de référence augmenté de 20cm ;

Considérant que pour les parcelles E1019- E1021-E1023 la côte de seuil est de 13.20m NGF (cote de référence 13mNGF +20cm)

Considérant que les côtes altimétriques des parcelles E 1019-E 1021-E 1023 sont comprises entre 11.88m pour la plus basse et 12.86m pour la plus haute ;

Considérant que les côtes altimétriques sont disparates et ne sont pas uniformes sur les parcelles E 1019-E1021-E1023 ;

Considérant que les côtes altimétriques des parcelles E 1019-E 1021-E 1023 sont en dessous de la côte de seuil

Le terrain ne peut pas 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).

Fait à PREIGNAC,
Le 18/12/2025
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.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.
- **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.