



CERTIFICAT D'URBANISME d'information
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/05/2025

N° CU 033 339 25 00029

Par :	AUXILIUM IMMOBILIER
Demeurant à :	186 rue des anciens Combattants 33710 PUGNAC
Représenté par :	Madame BOURDEAU Laetitia
Sur un terrain sis à :	6 impasse de Clayac à Prignac et Marcamps
Cadastré :	339 C 730, 339 C 731, 339 C 820

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 22/05/2025 par AUXILIUM IMMOBILIER, représentée par Madame BOURDEAU Laetitia, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 Cadasté 339 C 730, 339 C 731, 339 C 820 ;
- o Situé 6 impasse de Clayac à Prignac et Marcamps ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division de parcelles pour la création d'un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 550 m² ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2015, et notamment le règlement de la zone UAa ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 09/07/2025 ;

Considérant que la demande consiste en la division de parcelles pour la création d'un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 550m², sur un terrain situé en zone UAa du PLU ;

Considérant que les éléments à l'appui de la demande ne permettent pas de répondre sur la réalisation de l'opération en l'absence notamment :

- d'un plan de masse de l'unité foncière matérialisant l'implantation approximative de la future construction, la dimension et les modalités de réalisation de l'accès, et les places de stationnement nécessaires au projet ;

Qu'en conséquence le présent certificat d'urbanisme est délivré à titre d'information conformément à l'article R410-1 a) du code de l'urbanisme ;

CERTIFIE :**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

Article 2

Les dispositions d'urbanisme suivantes s'appliquent au terrain :

- Zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : UAa

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain n'est grevé pas de servitudes d'utilités publiques.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 7 novembre 2016 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

RESEAUX	Desserte	Observations
Voirie		
Electricité	Le terrain est desservi	Voir avis ENEDIS
Eau potable		
Eaux usées		

(*) : En cas d'extension rendue nécessaire, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce dernier sera financé par le demandeur (électricité) ou avec son accord dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme (eau et assainissement).

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 (part Communale)	Taux = 5,00 %
--	---------------

Taxe d'aménagement (part Départementale)	Taux =	2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.)	Taux =	0,68 %

Article 6

Observations et prescriptions particulières :

- Le terrain est inclus dans une zone de protection contre les termites et autres insectes xylophages. Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/02/2001, lors de toutes transactions immobilières, une attestation décrivant l'état sanitaire (termites) du bien cédé (concerne uniquement les bâtiments) ;
- Conformément au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires), la commune est concernée par le risque d'exposition au plomb, comme l'ensemble des communes du département ;
- La commune de Prignac et Marcamps est située en zone de sismicité faible (zone 2) cf. décrets 2010-1254 et 2010-1255.

Fait à Prignac et Marcamps,

Le 21/07/2025


Claude Mignot
Adjoint Maire
Par déléguation du Maire

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)

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.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 033-213303399-20250721-CU0333392500029-AR