

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Réalisable

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 09/12/2024	
Par :	SARL Creative Aquitaine
Représenté par :	Monsieur AMESLON Pierre
Demeurant à :	99 Lot Les Balcons De Plumet 33710 PRIGNAC ET MARCAMPES
Sur un terrain sis à :	28 Chemin d'Entre 2 Monts à Prignac et Marcamps 339 B 1901

N° CU 033 339 24 J0047

Superficie : 509 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 09/12/2024 par SARL Creative Aquitaine, 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 :

- cadastré 339 B 1901 à Prignac et Marcamps ;
- situé 28 Chemin d'Entre 2 Monts ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation de la maison existante en local professionnel et 2 logements ;

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 UB ;

Vu l'avis d'ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine en date du 11/12/2024 ci annexé ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais en date du 24/12/2024 ci annexé ;

Considérant que la demande porte en la transformation de la maison existante en local professionnel pour du stockage de matériels légers et 2 logements, sur un terrain situé en zone UB du PLU susvisé ;

CERTIFIE :

Article 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation** de l'opération envisagée, sous réserve de respecter les dispositions et prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

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.

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

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

Le terrain n'est pas grevé de servitudes d'utilité publique.

Article 3

Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la commune.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

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

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 doit être jointe (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 Z) cf. décrets 2010-1254 et 2010-1255.

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de déclaration préalable pour changement de destination d'habitation en commerce et artisanat ;

Fait à Prignac et Marcamps, le 3 février 2025

Le Maire, Francis BERARD



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

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée pour une durée d'une année renouvelable, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors-oeuvre nette).

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article R 315-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, (Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (article L.111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R.160-5 du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à :