

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Réalisable

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

SAINT ANDRÉ
de Cubzac

Demande déposée le 10 février 2023	
Par :	Madame MERCIER Michelle
Demeurant :	40 rue Fonboudeau 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
Sur un terrain sis à :	82 rue de la Fontaine 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
Cadastré :	366 AN 35

N° CU 033 366 23 J00039

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 10 février 2023 par Madame MERCIER Michelle demeurant 40 rue Fonboudeau à Saint André de Cubzac, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 Cadastré 366 AN 35 ;
- o Situé 82 rue de la Fontaine à Saint-André-de-Cubzac ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un projet de deux lots à bâtir (lot A 426 m² et lot B 451 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 03/03/2014 et modifié le 01/02/2016 et le 08/07/2019 et notamment le règlement de la zone UC ;

Vu l'avis avec réserve d'ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine - ayant instruit le dossier avec une puissance de raccordement estimée à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé en date du 20 février 2023 (annexe 1) ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunale d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du CubzadAIS-FronsadaIS en date du 02 mars 2023 (annexe 2) ;

CERTIFIE :

Article 1

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

Article 2

L'accès aux lots sera mitoyen et se fera à partir de l'accès existant. Le busage du fossé est autorisé sur une longueur de 7 m maximum en diamètre 400 mm avec mise en place de tête de sécurité.

Conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les nouvelles réalisations immobilières ne devront pas

entraîner la surcharge des réseaux en place. A cet égard, les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et la nature du sous-sol.

Conformément au règlement du PLU, article UC 12, il sera nécessaire de réaliser des aires de stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone et emprise au sol :

- Zone UC
- Emprise au sol de 35 %

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

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 07 novembre 2016 au bénéfice de la commune.

Article 5

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui		(Cf avis SIAEPA)	
Electricité	Oui		(Cf avis ENEDIS)	
Assainissement	Non		(Cf Avis SIAEPA)	
Voirie	Oui			
Eaux pluviales	Non	Non		
Conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les nouvelles réalisations immobilières ne devront pas entraîner la surcharge des réseaux en place.				

Article 6

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.

TA Communale	Taux =	5.00 %
TA Départementale	Taux =	1.30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux =	0.40 %

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participation conventionnelle

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du code de l'urbanisme)

Article 8

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

- Une déclaration préalable
- Un permis de construire
- Un permis de démolir

Article 9

Le projet doit respecter l'ensemble des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la zone UC approuvé le 08/07/2019 et notamment celles de l'article UC-13 relatives au traitement des espaces libres.

Article 10

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) ;

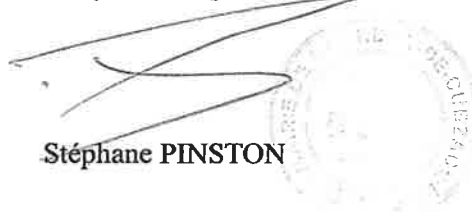
Conformément au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires), la commune est concernée par le risque d'exposition au plomb, comme l'ensemble des communes du département ;

La commune de Saint-André-de-Cubzac est située en zone de sismicité faible (zone 2) cf. décrets 2010-1254 et 2010-1255. Des règles constructives sont susceptibles de s'imposer aux constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment.

Fait à Saint-André-de-Cubzac, le
Pour le Maire,
L'adjoint délégué à l'Urbanisme,

20 MARS 2023

Stéphane PINSTON



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)

Le délai de dix-huit mois prévus au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.