



N° CU 033 413 25 00057 Demande déposée le 16/07/2025

Par :	Madame RAMBERT Elyane
Demeurant à :	36 rue de Belfort 33000 BORDEAUX
Propriétaire :	LE PLAISIR DU GOUT
Sur un terrain sis à :	Ldt Jonqueyres
Parcelle(s) :	413 AO 97, 413 AO 98 2715 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'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 situé à Ldt Jonqueyres (cadastré 413 AO 97, 413 AO 98), présentée le 16/07/2025 par Madame RAMBERT Elyane, et enregistrée par la mairie de SAINT-GERMAIN DU PUCH sous le numéro CU 033 413 25 00057 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUCH approuvé le 13/01/2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Libournais (PLUI-HD), prescrit par délibération en date du 23 septembre 2021,

Vu le Projet d'Aménagement et du Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Libournais (PLUI-HD), débattu en Conseil Communautaire le 25 septembre 2024,

Vu le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), approuvé en date du 10/08/2020, et modifié le 02/07/2024, ;

CERTIFIE :

**Article 1 : 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.

Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** susvisé.

Les parcelles **413 AO 97, 413 AO 98** sont situées en zone **N** de ce plan.

Les terrains sont situés dans un secteur : Retrait gonflement des argiles, Aléa faible.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Les terrains **413 AO 97, 413 AO 98** sont situés en zone RF3 au **PPRMT** :

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 portement 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-retrait1gonflement-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 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (DPU).

Pour information, avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 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 3 : 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 : taux communal : 5 % ; taux départemental : 1,30 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 %

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

Participation pour équipements publics exceptionnels (PEPE) : article L 332-8 du Code de l'Urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Article 4 : SURSIS A STATUER

Le projet dépendra de l'obtention d'une autorisation qui pourra être soumise à un sursis à statuer (Art. L153-11 et L424-1 du code de l'urbanisme) lié à la délibération en date du 23 septembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Libournais (PLUI-HD). Le projet d'aménagement et du développement durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Libournais (PLUI-HD) a été débattu en conseil communautaire du 25 septembre 2024.

Article 5 : EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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.

Fait à SAINT-GERMAIN DU PUCH,

Le 04/08/2025

Le Maire,

Monsieur François TOSI



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.

