

	<p><b>DISPOSITIONS D'URBANISME</b> <b>CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION</b> Prononcées par le Maire au nom de la commune</p>
---	---

Destinataire :  
CABINET LEXIA  
Me Victoire DEFOS du RAU  
37 rue de Belfort  
33077 BORDEAUX

Dossier : CU 33141 25 0 0008

Demande en date du : 04/06/2025

Adresse du terrain :  
10 route de la Brune, 33750 Croignon

  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS  
36-38, rue de Belfort  
33077 BORDEAUX CEDEX  
Tél. 00-33 (0)5 56 99 52 50  
Fax 00-33 (0)5 56 99 52 60

Pour votre information complète, vous devez prendre connaissance des documents produits en réponse à ce dossier de demande de CU.

\_\_\_\_\_ TERRAIN DE LA DEMANDE \_\_\_\_\_  
**ADRESSE**  
Numérotage : 10 route de la Brune, 33750 Croignon  
**CADASTRE** (sections et numéros) : A 414;  
**SUPERFICIE** : 919 m<sup>2</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

\_\_\_\_\_ OBJET DE LA DEMANDE \_\_\_\_\_  
Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain :  
article L. 410-1 alinéa a du code de l'Urbanisme.

\_\_\_\_\_ REPONSE A LA DEMANDE \_\_\_\_\_  
Informations délivrées au titre de l'article L. 410-1 alinéa a, du Code de l'Urbanisme :  
Certificat d'Urbanisme de simple information.

**ACCORDS NÉCESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

- des monuments historiques : néant
- des sites : néant
- de la protection de la nature et de l'environnement : néant
- de la DRAC (Redevance d'Archéologie Préventive) : néant
- du Conseil départemental (route nationale ou départementale) : néant

Terrain situé en zone de sismicité : Oui, zone de sismicité 2 où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières - Arrêté du 22 octobre 2010.

Terrain situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques : Non

Terrain situé dans le périmètre de NATURA 2000 : Non

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES**

Règlement National d'Urbanisme (RNU) ? Non  
Existe-t-il sur votre commune une Carte Communale ? Non  
Votre commune est-elle dotée d'un Plan d'Occupation des sols (POS) ? Non

Votre commune est-elle dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? Oui, Vu le PLU approuvé en Mairie le 22/02/2019.

Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ? Zone UC  
Quel est le pourcentage d'emprise au sol ? 15 %

Existe-t-il un coefficient d'occupation des sols (COS) ? Non  
Existe-t-il un plafond légal de densité (PLD) ? Non

Avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher du Service Urbanisme, afin de vérifier la compatibilité de son projet avec le règlement en vigueur.

#### DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est-il soumis au Droit de Préemption Urbaine (D.P.U) ? Oui  
Le terrain est-il soumis au Droit de Préemption Urbaine Renforcé (D.P.U) ? Non  
Le terrain est-il soumis au droit de préemption d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ? Non  
Le terrain est-il soumis au droit de préemption des espaces naturels et sensibles des départements ? Non

Le terrain est-il soumis à un autre droit de préemption ? Non  
Si oui, lequel ainsi que son bénéficiaire :

#### OPÉRATIONS

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ? Non

Le terrain est-il situé dans un emplacement réservé ? Non

Le terrain est-il situé dans une autre opération ? Non  
Si oui, laquelle ainsi que son bénéficiaire ?

#### SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le bien est-il situé dans une zone d'environnement protégé ? Non  
Le bien est-il situé dans un site inscrit ? Non  
Le bien est-il situé dans une zone de captage des eaux ? Non  
Le bien est-il situé dans une zone de rénovation urbaine ? Non  
Le bien est-il situé dans un périmètre de restauration immobilière ? Non  
Le bien est-il situé dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ? Non  
Le bien est-il situé dans un secteur sauvegardé ? Non  
Le bien est-il situé dans une aire de mise en valeur de l'architecte et du patrimoine (AVAP) ? Non  
Le bien est-il situé à proximité d'un site ou monument historique ? Non  
Si oui, lequel :

Quel est le type de voie desservant ce bien ? Départementale

Le bien est-il frappé d'alignement ? Non  
Si oui, quel est l'emprise de cet alignement ?

Le bien est-il concerné par une autre servitude d'utilité publique ?  
Si oui, laquelle :

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

Le terrain est-il situé en bordure des voies ferrées (T.1) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité d'infrastructures de transport d'hydrocarbures (I.1) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité d'infrastructures de transport de gaz (I.3) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité de lignes à haute tension (I.4) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité des cimetières protégés (INT.1) ? Non

Le terrain est-il situé à proximité des cours d'eau non domaniaux (A.4) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité d'un chemin de halage et de marche-pied (EL.3) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité des routes express et des déviations d'agglomérations (EL.11) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité d'une zone submersible (PM.1) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité des lignes relatives aux transmissions radioélectriques (PT2) ? Non  
Le terrain est-il situé à proximité des lignes et installations relatives aux communications téléphoniques (PT3) ? Non  
Le terrain est-il situé dans une zone à risques de carrières souterraines ? Non  
Le terrain est-il situé dans le périmètre d'isolement acoustique ? Non

#### ASSAINISSEMENT

A-t-il été mis en place un contrôle obligatoire de l'assainissement non collectif ? Oui  
Si oui, quel est le service chargé du contrôle de l'assainissement ? SIAEPA Bonnetan  
Le bien est-il situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif ? Non  
Si oui, le bien est-il raccordé et conforme ?  
A-t-il été mis en place un contrôle obligatoire de l'assainissement collectif ? Non  
Si oui, quel est le service chargé du contrôle de l'assainissement ?  
Existe-t-il un réseau de collecte des eaux pluviales ? Non

#### PERMIS DE CONSTRUIRE

Ce bien a-t-il fait l'objet d'un permis de construire dans les 10 dernières années ? Non  
Si oui, quel est le numéro et la date du permis ?  
Pour quels travaux ?  
Les travaux sont-ils terminés ?  
Quelle est la date d'achèvement des travaux ?  
Les travaux sont-ils considérés comme conformes ?

#### LOTISSEMENT

Ce bien est-il situé dans un lotissement ? Non  
Si oui, s'agit-il d'un lotissement autorisé avant le 30 juin 1986 ?  
Si non, s'agit-il d'un lotissement autorisé depuis plus de 10 ans ?  
Si oui, les colotis ont-ils demandé le maintien des règles d'urbanisme ?  
Les voiries, espaces verts et autres espaces communs du lotissement ont-ils été transférés au profit de la commune ?

#### AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ce bien est-il concerné par un espace boisé classé (EBC) ? Non  
Ce bien est-il situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques naturels miniers et technologiques ? Non  
Ce bien est-il situé dans une zone contaminée par les termites ou à proximité d'un bien ayant fait l'objet d'une déclaration de présence de termites ? Non  
Ce bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration de présence de mères ? Non  
Le bien est-il situé dans une zone de présence d'un risque de mères ? Non  
Ce bien a-t-il fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ? Non  
La commune a-t-elle connaissance d'éventuelles pollutions pouvant exister sur le terrain objet de la présente vente ou à proximité de celui-ci ? Non  
Si oui, lesquelles ?  
Le terrain fait-il l'objet d'un classement en zone constructible postérieur au 13 janvier 2010 ? Non

Le terrain est-il constructible depuis plus de 18 ans ? Oui  
La commune a-t-elle institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus ? Oui (délibération  
21/12/2011)

En règle générale, existe-t-il à votre connaissance des servitudes ou projets en cours pouvant  
intéresser cet immeuble ? Non  
Si oui, lesquels ?

#### TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le  
permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une  
déclaration préalable (article L.332-28 du Code de l'Urbanisme).

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application  
de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Pour la taxe d'aménagement, les taux s'élèvent à :

- 5% pour le taux communal
- 1,3% pour le taux départemental
- 0,4% pour la redevance archéologique préventive

#### PARTICIPATIONS :

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L.332-28 du Code de  
l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par  
l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

- PFAC (Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif) : 4 969.67 €

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 l'urbanisme)

Etabli par La Mairie le 4 juin 2025

Le Maire,  
Frédéric COUSSO



Le présent certificat est exécutoire à la date de transmission au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée (article R. 410-19 du Code de l'Urbanisme).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**- DUREE DE VALIDITE :** Le présent certificat a une durée de validité de 18 mois, à compter du jour de sa délivrance. Passé ce délai, aucune garantie du maintien des règles d'urbanisme, du régime des taxes et des servitudes administratives, indiquées dans le présent certificat, ne vous est assurée (article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme).

**- PROROGATION :** Le présent certificat peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation (lettre sur papier libre et copie du certificat à proroger) doit être transmise en Mairie, en double exemplaire. Elle doit être formulée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**- DIVISION DE TERRAIN :** tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, sauf si la division constitue un lotissement (articles L. 442-1 et suivants, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, il est nécessaire de déposer en Mairie, suivant les cas, soit un permis d'aménager, soit une déclaration préalable.

Toutefois, dans le cas d'une division postérieure au présent certificat d'urbanisme, 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, et ce, même si le certificat d'urbanisme indique que le terrain d'origine est constructible.

**- 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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**- 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 ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.