

**Demande déposée le 16/05/2024**

**N° CU 033 366 24 J0124**

Par :	La SCP JOLY-CUTURI-WOJAS-REYNET
Demeurant à :	<b>27 rue Boudet – CS 32048 – 33001 BORDEAUX Cedex</b>
Sur un terrain sis à :	<b>180 route du Bouilh à Saint-André-de-Cubzac</b>
Cadastré :	<b>AI 232</b>
Superficie :	<b>696 m<sup>2</sup></b>

**Certificat d'Urbanisme**  
**Délivré 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 sis 180 route du Bouilh à Saint-André-de-Cubzac (cadastré AI 232), présentée le 16/05/2024 par La SCP JOLY-CUTURI-WOJAS-REYNET demeurant 27 rue Boudet – CS 32048 à BORDEAUX (33001) et enregistrée par la mairie de Saint-André-de-Cubzac sous le numéro CU 033 366 24 J0124 ;

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 ;

**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**

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 PLU : UC

Le terrain est grevé de la servitude suivante :

- PT3 : câbles de télécommunications

**Article 3**

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de la commune (D.P.U.) en application de la délibération du 7 novembre 2016.

**Article 4**

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 Communale : 5,00 %
- Taxe d'Aménagement Départementale : 1,30 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 %

**Article 5**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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)

**Observations et prescriptions particulières :**

- Le terrain est situé en zone sismique 2 (faible). 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 21 / 06 / 2024  
Pour le Maire,  
L'adjoint délégué à l'Urbanisme



Stéphane PINSTON,

**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.

Saint-André-de-Cubzac,  
le 21 juin 2024

**SCP JOLY-CUTURI-WOJAS-REYNET**  
27 rue Boudet  
33001 BORDEAUX Cedex

**Nos références :** CU 03336624J0124

**Vos références :**

**Demande en date du :** 16/05/2024

### IMMEUBLE DE LA DEMANDE

**Adresse du bien :** 180 Route du Bouilh à Saint-André-de-Cubzac

**Cadastre :** AI 232

**Zonage PLU :**

Le terrain est situé en zone UC. L'emprise au sol est de 40 %.

(PLU approuvé le 03 mars 2014, modifié le 01/02/2016 et le 08/07/2019)

### SITUATION ET OBJET

	OUI	NON
Est situé dans une zone soumise au Droit de Prémption Urbain (simple).....	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Est situé dans une Zone d'Aménagement Concerté.....	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé en emplacement réservé n° ..... N°	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondations..... Zone :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé dans le périmètre de protection institué autour de l'église.....	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé dans l'emprise de la LGV et de ses aménagements connexes.....	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé dans une zone de carrières souterraines .....	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fait l'objet d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter.....	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fait l'objet d'un classement en zone constructible postérieure au 13 janvier 2010	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est situé dans un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <b>Cet immeuble est il desservi :</b>		
Par une voie publique nationale	<input type="checkbox"/>	
Par une voie publique départementale	<input checked="" type="checkbox"/>	
Par une voie publique communale	<input type="checkbox"/>	
Par un chemin rural	<input type="checkbox"/>	
Par une voie privée	<input type="checkbox"/>	
Par une voie communautaire	<input type="checkbox"/>	

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

La commune n'a pas institué la Taxe Communale Forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles conformément à la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006.

La commune n'a pas instauré de droit de préemption conformément à l'article L 214-1 du code de l'Urbanisme sur les cessions de Fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

La commune n'a pas délimité à ce jour de périmètre de sauvegarde de commerce et de l'artisanat de proximité.

## CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

### Situation actuelle

N° attribué : 180 Route du Bouilh

N° apposé : 180 Route du Bouilh

N° réservé : /

### Situation future

inchangée

inchangée

## ALIGNEMENT

Conserve son alignement

Si non :

OUI  NON

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

Le terrain est grevé de la servitude suivante :

- PT3 : câbles de télécommunications

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

Stéphane PINSTON

