

Commune de Saint-Estèphe

date de dépôt : 23 décembre 2024
demandeur : SELARL DUCOS-ADER /
OLHAGARAY, avocats,
pour : certificat d'urbanisme d'information
adresse terrain : 2 rue des Pêcheurs et lieu-dit
La Chapelle, à Saint-Estèphe (33180)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le Maire de Saint-Estèphe,

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 des parcelles situées 2 rue des Oêcheurs (cadastrée A-421) et lieu-dit La Chapelle (cadastrées A-420 et A-2023) présentée le 23 décembre 2024 par SELARL DUCOS-ADER / OLHAGARAY, avocats, demeurant 26 Place des Martyrs de la Résistance, 33006 Bordeaux Cedex, et enregistrée par la Mairie de Saint-Estèphe sous le numéro **CUa 033 395 24 S0050** ;

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 29/10/2015, et révisé par modifications simplifiées, approuvées le 14/09/2016 et le 04/01/2021 ;

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

Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone UA

Les parcelles sont situées dans une **zone potentiellement soumise à risque d'inondation** où les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'appliquent.
Il est frappé d'une **servitude PM1** (servitude relative aux risques naturels, plan de prévention des risques naturels prévisibles).

La Commune de Saint-Estèphe est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi littoral ». Les constructions, dans les communes littorales, ne peuvent être autorisées, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CE 27/07/2015, n°370846).

La circonstance qu'une décision individuelle relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol respecte les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables des articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatives à l'aménagement et à la protection du littoral (CE 31/03/2017, n°392186).

Article 3

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%
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 4

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)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

SAINT ESTEPHE, le 26 décembre 2024

P°/Le Maire empêché,
Le Premier Adjoint
Jean VIANDON



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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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.