



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LERM-ET-MUSSET

Numéro à rappeler : CU 33239 25 00028 *déposé le 09/10/2025*

Le Maire,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Bazadais approuvé en conseil communautaire le 19 juin 2024,

VU la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et redevances d'urbanisme applicables à un terrain ci-dessous référencé

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	1088 Route des 3 Chênes 33840 LERM-ET-MUSSET
Parcelle(s)	Section : B277
Demandeur	SARL ABL AVOCATS représentée par LE COLLETER GWENDAL 56 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain : 2 940,22 m ²

Cadre 3 : DROIT DE PREEMPTION AFFECTE AU DOSSIER
➤ Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption <i>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</i>

Cadre 4 : SERVITUDES APPLICABLES ET AUTRES PERIMETRES
<u>Servitude d'utilité publique :</u> ➤ Commune concernée par le risque feu de forêt : niveau moyen ➤ Projet de Plan de Prévention des Risques pour les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave ➤ Alignement : NEANT <u>Autres périmètres :</u> ➤ Obligation légale de débroussaillage

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
<ul style="list-style-type: none">• Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : N : Zone naturelle classique <u>Extrait du règlement :</u> ➤<ul style="list-style-type: none">• Suite à la réforme des zones de revitalisation rurale (ZRR), adoptée en loi de finances pour 2024, la commune de LERM-ET-MUSSET a intégré depuis le 1^{er} juillet 2024, le nouveau zonage appelé France Ruralités Revitalisation.• Le terrain n'est pas situé dans un lotissement.

Cadre 6 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
(ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

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 communale : Taxe d'aménagement 3%
- Taxe d'aménagement départementale : taux 1.30%
- Redevance d'archéologie préventive
 - Projet soumis à autorisation ou déclaration taux 0.40%
 - Autre projet d'aménagement : 0.65€/m²

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
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels [article L 332-8 du code de l'urbanisme]

Cadre 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur. Préalablement à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain n'est pas soumis à autorisation de défrichement.

Fait à LERM-ET-MUSSET
le 09/10/2025
le Maire,

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais 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.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS DIVERS

L'ensemble du département de la Gironde :

- est classé zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22/12/2000 article 1334-5 du code de la santé publique – article 2 décret 99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme)
- est classé zone de surveillance et de lutte contre les termites. L'obtention d'un certificat antiparasitaire est obligatoire pour les propriétés bâties avant toute aliénation.

Le Terrain : n'est pas frappé d'interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (sous réserve de l'existence d'un arrêté départemental)