

**MAIRIE
D' IZON**

**CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**



N° CU 033 207 25 00074 Demande déposée le 24/07/2025

Par :	DEFIS AVOCATS
Représentant :	GERARD-DEPREZ Emmanuelle
Demeurant à :	5 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX
Terrain sis à :	29 Impasse du Ruisseau 33450 IZON
Parcelle(s) :	207 AW 100
Superficie :	1190 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 29 Impasse du Ruisseau 33450 IZON (cadastré 207 AW 100), présentée le 24/07/2025 par DEFIS AVOCATS, GERARD-DEPREZ Emmanuelle et enregistrée par la mairie d' IZON sous le numéro CU 033 207 25 00074;

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 d'Izon approuvé le 22/09/2010, modifié le 03/10/2012 et le 20/02/2020, mis en révision le 20/02/2020, et modifié le 25/09/2024,

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 Inondation " Vallées de la Dordogne et de l'Isle" - Secteur Bourg à Izon, approuvé par arrêté préfectoral en date du 09/05/2005, et modifié le 04/03/2024,

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.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** susvisé.

Le terrain est :

- Situé en zone **N** de ce plan.
- Situé dans un secteur **AOC** (Appellation d'Origine Contrôlée).

Servitudes d'utilité publique : Aucune

La commune est couverte par un **Plan de Prévention du Risque Inondation** susvisé.

Le terrain est concerné par ce plan.

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 décret 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

Le terrain n'est pas 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 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 20 février 2020 prescrivant la révision générale du PLU d'Izon.

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 IZON,
Le 29/08/2025,
Pour le Maire,
L'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme,
Monsieur Thierry DUBREUIL

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.