

Commune de SABLONS



**Hôtel de Ville
450, Route du Bourg
33910 SABLONS
Tél : 05 57 56 02 82**

DESTINATAIRE

**CABINET VERDIER
Maître Jean-Pascal VERDIER
14 Impasse de Maître Jean
33000 BORDEAUX**

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

**Numéro de dossier : CU 033 362 26 00011
Déposée le : 19/05/2026
Nom du demandeur : CABINET VERDIER
Représenté(e) par : Maître Jean-Pascal VERDIER
Adresse terrain : **Champ de la Coutaude**
33910 SABLONS
Références cadastrales : **ZI 37**
Superficie du terrain : **39760 m²****

**CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
Délivré au nom de la commune par le Maire**

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1 et R 410-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation - Vallée de l'Isle et de la Dronne - Secteur Isle approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/09/2001,

Vu l'arrêté ministériel en date du 20/11/2014 portant désignation du site Natura 2000 Vallée de la Dronne et Brantôme à sa confluence avec l'Isle (zone spéciale de conservation),

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité et de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26/02/2026,

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 Intercommunal** susvisé.

Le terrain est situé en **zone N** de ce plan.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est **grevé de la servitude** suivante :

- **I4** : Servitude relative au transport d'énergie électrique

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

Le terrain **n'est pas 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 porter à connaissance du Préfet 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 <https://www.georisques.gouv.fr/citoyen-recherche-map>

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.

⇒ Liste consultable sur <https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-en-Gironde/Le-risque-sismique>

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 URBAIN

Le terrain **n'est pas situé** à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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. En effet 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, sauf exception, vous être opposées.
- **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 figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
- **DUREE DE VALIDITE** : 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.

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 (TA) :
 - o Part Communale : 5 %
 - o Part Départementale : 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,69€/m²

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 Financière pour Assainissement Collectif (PFAC)
- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)
- Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
- Participation dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP)

Article 4 : 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 **SABLONS**,
Le **26/06/2026**
Le Maire,



Monsieur Jean-Claude ABANADES