

DOSSIER : CU 33195 26 00004, déposé le 25/02/2026

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 ci-dessous référencée, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L.410-1b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et redevances d'urbanisme applicables ; et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **un détachement d'un lot de terrain à bâtir**

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	Le Bourg-Est 33690 GRIGNOLS
Parcelle(s)	AC188, AC189
Demandeur	SCP ESCANDE Philippe représentée par ESCANDE Philippe 13 Allées de Juillet 33430 BAZAS

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain : 645,00 m ²

Cadre 2 bis : TERRAINS DE LA DIVISION PROJETÉE (TERRAINS CONSTRUCTIBLES SEULS)
NEANT

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 25/02/2026
Lot A : Lot devant faire l'objet d'une vente en terrain à bâtir pour la construction d'une maison d'habitation d'une surface au plancher d'environ 200m ² .

Cadre 4 : RÉPONSE
Le terrain objet de la présente demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée (cf. cadre 3) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

Cadre 5 : SERVICES CONSULTES DANS LE CADRE DU PROJET PRÉSENTÉ
<ul style="list-style-type: none"> • SUEZ EAU FRANCE • SDEEG

Cadre 6 : DROIT DE PREEMPTION
Droit de Préemption Urbain <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.</i> SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 7 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
<ul style="list-style-type: none"> • Commune concernée par le risque feu de forêt : niveau faible Commune concernée par le risque feu de forêt : niveau faible • Alignement : NEANT

Cadre 8 : AUTRES INFORMATIONS OU TEXTES APPLICABLES
<ul style="list-style-type: none"> • Exposition à l'aléa retrait et gonflement des argiles : niveau moyen

- Obligation légale de débroussaillage
- Zonage sismique : 1- très faible

Cadre 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : U1C : Centre bourg à mixité fonctionnelle renforcée
Extrait du règlement :
 - Emprise au sol maximale de 80%
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques : Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie (ou d'une des voies) ou de l'emprise publique, ou dans le respect du front bâti existant
 - Règlementation des hauteurs : R+2+C
 - Secteur bénéficiant de règles particulières d'aspect extérieur sont imposées : Aspect extérieur - niveau 2 : modéré
- Suite à la réforme des zones de revitalisation rurale (ZRR), adoptée en loi de finances pour 2024, la commune de GRIGNOLS a intégré, à compter du 1er juillet 2024, le nouveau zonage appelé France Ruralités Revitalisation
- Le terrain n'est pas situé dans un lotissement.

Cadre 10 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSITÉ

NEANT

Cadre 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipement	Terrain desservi	gestionnaire du réseau
eau potable	Oui	SUEZ Eau France
eaux usées	Oui	SUEZ Eau France
électricité	Oui	SDEEG
voirie	Oui	Commune

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Cadre 12 : 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 5%
- Taxe d'aménagement départementale : taux 2.50%
- Redevance d'archéologie préventive
 - Projet soumis à autorisation ou déclaration taux 0.40%
 - Autre projet d'aménagement : 0.60€/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 13 : 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 pétitionnaire.

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 GRIGNOLS

Le : 15.04.2026

Le Maire,

Françoise DUPIOL-TACH

Le Maire,



Durée de validité

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 validité

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.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conformément à l'article L .600-12-2 du code de l'urbanisme, le destinataire peut également, dans un délai d'**UN MOIS** suivant la date de notification du certificat, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai des recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique.

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)

