

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE DE BRÉAU-MARS

dossier n° CU 030 052 20 AA008

date de dépôt : 10 avril 2020

demandeur : OFFICE NOTARIAL VIGANAIS

1 Boulevard du Mont d'Haussez 30120 BREAU-MARS

adresse terrain : LES ELZIERES 30120 BREAU ET SALAGOSSE

## CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

**Le maire de BRÉAU-MARS,**

**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 LES ELZIERES 30120 BREAU ET SALAGOSSE (cadastré 157A0128, 157A0139, 157A0140) présentée le 10/04/2020 par OFFICE NOTARIAL VIGANAIS demeurant 1 Boulevard du Mont d'Haussez 30120 BREAU-MARS

et enregistrée par la mairie de BRÉAU-MARS sous le numéro **CU 030 052 20 AA008;**

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

Vu la carte communale de la Commune déléguée de MARS approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 26 juin 2019 et par arrêté préfectoral du 11/09/2019, exécutoire au 24/09/2019

### 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

Le terrain est situé partiellement dans la zone **constructible de la carte communale susvisée**.  
Coefficient d'occupation des sols : non réglementé

Le terrain est concerné par les dispositions particulières aux zones de montagne (article L.122.1 et suivants du code de l'urbanisme).

Le terrain est grevé de la(les) servitude(s) suivante(s) :  
Sans objet

Le terrain se situe dans :

- une zone à risque : aléa glissement de terrain niveau moyen à fort
- une zone de risque sismique niveau 2

un périmètre contaminé par les termites en vertu d'un arrêté préfectoral n°2003-288-1 du 15 octobre 2003, une zone à risque d'exposition au plomb en vertu d'un arrêté préfectoral n° 2003-132-12 du 12 mai 2003,

### Article 3

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption instauré par délibération de la Communauté de Communes du Pays Viganais en date du 06 décembre 2017. Il n'a pas été instauré de droit de préemption sur les fonds de commerce.

### Article 4

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 :

Taxe d'Aménagement part communale	Taux en %	5%
Taxe d'Aménagement part départementale	Taux en %	1.3%
Redevance d'archéologie préventive	Taux en %	0,40 %

### Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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 L332-6, L332-8 et L 332-15 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour assainissement collectif instaurée par délibération du 16 mai 2012 par le Syndicat intercantonal du Pays Viganais (article L. 1331-2 et L1331-7 du code de la santé publique).

La commune n'a pas instauré la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux d'un terrain devenu constructible (article 26 de la loi ENL créant l'article 1529 du CGI).

BREAU-MARS, le 27 avril 2020

Le Maire  
Alain DURAND



**Le présent certificat d'urbanisme est un document de simple information. Il n'est pas créateur de droits. Il ne garantit pas la possibilité de pouvoir construire sur le terrain.**

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales*

**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). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) (<http://www.telerecours.fr>)**

**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.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

**Assainissement collectif** : L'article 30 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012, codifié à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique, a créé la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC), avec entrée en vigueur au 1er juillet 2012 en remplacement de la Participation pour raccordement à l'égout (PRE) qui est supprimée à compter de cette même date.

La PAC est perçue auprès de tous les propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement visée à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, c'est-à-dire les propriétaires d'immeubles d'habitation neufs, réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public, et les propriétaires d'immeubles d'habitation préexistants à la construction du réseau.

**Statut de la Copropriété** : Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans son article précise que le statut de copropriété est obligatoire dès lors qu'il y a :

- deux lots ou plus appartenant à deux personnes différentes (physiques ou morales)
- une division de ces lots en parties communes et privatives.

Dès lors que ces deux conditions sont réunies, les dispositions légales régissant la copropriété s'appliquent de plein droit.

**Division d'immeuble** : La commune a instauré par délibération du 25 septembre 2014, dans le périmètre du centre ville délimité par les zones UA et UAa du PLU, une obligation de déclaration préalable de division.

**Ravalement et clôtures** : La commune a soumis par délibération du 14 avril 2015, tous travaux de ravalement de façade à une obligation de déclaration préalable de travaux. Il en est de même pour les travaux de clôture.

**Recours obligatoire à un architecte** : (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 et suivant 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 n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>).

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).

