

App.

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de SANVENSA

CERTIFICAT D'URBANISME  
OPERATIONNEL

N° de dossier  
CU 012 259 21 K 4014

Délivré au nom de la commune par le maire

OPERATION REALISABLE

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
<b>LOCALISATION DU TERRAIN</b> <b>Adresse :</b> <b>Cadastre :</b> (numéros de sections et parcelles):	<b>LA MAISON NEUVE</b> <b>12200 SANVENSA</b>  <b>ZD 323</b>
<b>DEMANDEUR DU CERTIFICAT :</b> <b>Identité :</b> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <b>Adresse :</b>	<b>Maître CILLIER Claire</b>  <b>25 avenue Vincent Cibiel</b> <b>12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE</b>
<b>PROPRIETAIRE DU TERRAIN :</b> (s'il est autre que le demandeur) <b>Identité :</b> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <b>Adresse :</b>	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 10/05/2021 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
<input type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (Art. L.410-1.1 <sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme) <input checked="" type="checkbox"/> - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés (art. L.410-1.2 <sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme). <b>Nature de l'opération :</b> Construction d'une maison individuelle

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03/05/2012 et par arrêté préfectoral du 15/06/2012.  <b>Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :</b> - L 111-6 et 7, L 111-9 et 10, R 111-2 , R 111-4, R 111-26 à R 111-30.  <b>Situation : Zone U</b> Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m²)				
<b>Superficie du terrain de la demande</b> <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	<b>Surface de Plancher susceptible d'être édiflée</b> <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	<b>Surface de Plancher des bâtiments existants</b>	<b>Surface de Plancher résiduelle disponible</b>	<b>Surface de Plancher maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis</b>
2830 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

**CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**INFORMATIONS DIVERSES :**

- Le terrain est susceptible d'être concerné par l'arrêté préfectoral N° 2003-164-12 daté du 13 juin 2003 relatif à la contamination par les termites.
- Le terrain est susceptible d'être concerné par l'arrêté préfectoral N° 2002-301-3 daté du 28 octobre 2002 relatif au risque d'exposition au plomb.
- Le terrain est concerné par l'arrêté préfectoral n° 2011-063-0006 du 4 mars 2011 relatif au risque sismique.
- Toute division de parcelle nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme : Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager.
- Depuis le 1er octobre 2020, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable (une étude de sol) doit être fournie par le vendeur. Cette étude de sol est également obligatoire pour la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation (art. L. 112-21 et L.112-22 du Code de la Construction et de l'Habitation).

**CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION****Sans objet**

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

**CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT****Sans objet**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'alléner 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.

**CADRE 7 : REGIME 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 assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.*

- Taxe d'aménagement : Communale Taux : 1,0%  
Départementale Taux : 1,5%

- Redevance d'archéologie préventive Taux : 0,40 %  
(lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.)

- Versement pour dépassement du plafond légal de densité.

**PARTICIPATIONS**

*Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :*

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par l'article L. 332-12.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

**CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

RESEAUX	CAPACITE	DESSERTE	OBSERVATIONS
Voie(s) publique(s)	Oui		
Eau potable	Oui		
Assainissement			Non renseigné
Electricité	Oui		

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Le terrain est situé en zone U de la carte communale.

L'accès sera adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il n'y aura aucun stationnement sur le domaine public.

La construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, elle présentera une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.

Elle sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'au réseau public d'électricité.

Elle devra également être pourvue d'un système autonome d'assainissement, adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur (se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC).

Le traitement et l'infiltration des eaux pluviales s'effectueront obligatoirement sur le terrain et nécessiteront la réalisation des aménagements adéquats.

*Un avis de principe est émis pour la demande susvisée, cependant cette décision ne pourra être prise en compte en cas de division qui remettrait en question la desserte en réseau de la parcelle.*

**CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE  
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2<sup>ème</sup> alinéa).

**CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

Sans objet

**CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION  
(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : dépôt d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

**ATTENTION :** Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages.

SANVENSA,  
Le 08/06/2021

Le Maire

Suzette CLAPIER



Notifié au pétitionnaire le :

Transmis à la Préfecture le :

08/06/2021

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire. Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## INFORMATIONS

### Article R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

#### **DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

**Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'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 (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).**

#### **PROLONGATION DE VALIDITE** (article R.410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

#### **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE** (Articles L.431-1 à L.431-4 du code de l'urbanisme)

Article R\*431-2 (Modifié par Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 - art. 1)

Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés (150m<sup>2</sup>) ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

#### **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, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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 deux mois vaut rejet implicite*).