

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE de SANVENSA

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL**

N° de dossier
CU 012 259 25 40006

Délivré au nom de la commune par le maire

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse :</u> <u>Cadastre :</u> (numéros de sections et parcelles):	391 route de Villefranche 12200 SANVENSA ZD 120 et ZD 168
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : <u>Identité :</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse :</u>	BRUGEL Sylvie SOURBINS 12270 NAJAC

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 06/03/2025 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
☐ - 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^{er} alinéa du code de l'urbanisme) ☒ - 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^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). <u>Nature de l'opération</u> : Construction de 2 maisons d'habitation.

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
- Carte Communale approuvée <i>Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03/05/2012 et par arrêté préfectoral du 15/06/2012.</i> L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes « Ouest Aveyron Communauté » a été prescrite par délibération du 30 novembre 2017. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 21 octobre 2021. Conformément aux articles L 424-1, L 153-11 et L 410-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourrait, à la date de certificat d'urbanisme tacite, être opposé à toute demande future d'autorisation du droit des sols concernant les travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. A la date de certificat d'urbanisme tacite, les travaux sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sont suffisamment avancés, les règlements écrit et graphique arrêtés prévoient que la/les parcelles sus-mentionnées seront classées en zone UC du PLUi.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- **Servitude AC1 : périmètre de protection autour du monument historique inscrit par arrêté en 1967 : « Château de Sanvensa »**

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 (étude de sol) est susceptible d'être exigée. Elle 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 5: DROIT DE PREEMPTION**Le terrain n'est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)**

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

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.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

TAXES	<i>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.</i>
☒ Taxe d'aménagement : Communale Taux : 1 % 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	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i> • 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 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le terrain est situé en zone U de la carte commune de la commune de SANVENSA.

Les accès seront assurés depuis la voie communale « route du Cun ».

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il n'y aura aucun stationnement sur le domaine public.

De plus, l'implantation des constructions ne devra pas impacter les conditions de visibilité et de sécurité au droit du carrefour entre la RD 922 et la voie communale.

Les habitations devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'électricité ainsi qu'au réseau public d'assainissement.

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

Les constructions ne devront 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.

La division du terrain en vue de bâtir indiquée dans les pièces du dossier devra faire l'objet d'un permis d'aménager.

Ces dispositions sont valables à la date de certificat d'urbanisme tacite au 06/05/2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 03/07/2025, la/les parcelle(s) sont désormais classée(s) en zone UC . L'opération est, à ce jour, réalisable.

CADRE 9 : 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^{ème} alinéa).

NB : Ces dispositions sont valables à la date de certificat d'urbanisme tacite au 06/05/2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 03/07/2025, la/les parcelle(s) sont désormais classée(s) en zone UC. L'opération est, à ce jour, réalisable.

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Les recommandations de l'architecte des bâtiments de France concernant le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP approuvée le 16/02/2007) devront être prises en considération par le pétitionnaire.

CADRE 11 : 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.

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 06/05/2025.

En application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 06/05/2025.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 06/05/2025, date du certificat d'urbanisme tacite sont mentionnées aux cadres 2 à 8 du présent certificat.

SANVENSA, Le

Le Maire

Suzette CLAPIER



NOTA : Depuis l'instauration du PLUi sur le territoire au 03/07/2025, le terrain est situé en zone UC. A ce jour, le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U).

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes « Ouest Aveyron Communauté » a été prescrite par délibération du 30 novembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 21 octobre 2021.

Conformément aux articles L 424-1, L 153-11 et L 410-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourrait, à la date de certificat d'urbanisme tacite, être opposé à toute demande future d'autorisation du droit des sols concernant les travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

A la date de certificat d'urbanisme tacite, les travaux sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sont suffisamment avancés, les règlements écrit et graphique arrêtés prévoient que la/les parcelles sus-mentionnées seront classées en zone UC du PLUi.

Notifié au pétitionnaire le :
Transmis à la Préfecture le :

13/03/2026

*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.

Conformément à l'article R*410-18 du code de l'urbanisme, le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R*410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

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*).