

COMMUNE DE BRIEC

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION GÉNÉRALE
article L 410-1 premier alinéa du Code de l'Urbanisme

Numéro du dossier : **CU 029020 23 00119**

Dossier déposé le 17 octobre 2023

VU l'arrêté de délégation de fonction n°219/2020 en date du 28 juillet 2020,

IDENTIFICATION

ATTESTATION ADRESSAGE : Le Maire de la COMMUNE DE BRIEC certifie que l'immeuble est identifié au **35 Rue des Glycines**

Désignation cadastrale du terrain :	YH49, AA103
Nom - prénom et adresse du demandeur :	SCP Guillaume LAVERGNE Maître Guillaume Lavergne 56 Rue General de Gaulle 29510 Briec

SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain : **673,00 m²**
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété, régime des taxes et participations d'urbanisme applicable à un terrain.

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la commune. Délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2013.

MÉRULES ET AUTRES PARASITES XYLOPHAGES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'ensemble du territoire du département du Finistère est inscrit comme zone de vigilance susceptible d'être concernée par le risque d'exposition à la méréule.

RADON

Le département du Finistère est exposé au risque RADON, en application de l'arrêté ministériel NOR : SSAP1817819A du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
La commune de BRIEC est classée en zone 3 - radon significatif.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PDC: Périmètre de centralité.
T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

La propriété concernée par la présente demande de certificat d'urbanisme est située en secteur Uhc du Plan Local d'Urbanisme de Briec approuvé par délibération du Conseil municipal le 16 mai 2013, modifié et révisé de manière allégée le 1^{er} mars 2022.

Uhc : Zone destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat - secteur correspondant à un type d'urbanisation aéré, en ordre discontinu. Il concerne les extensions du bourg ainsi que des zones de construction moyennement denses et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

☞ DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITÉ ☞

- La propriété est située dans un secteur dépourvu de coefficient d'occupation des sols (C. O. S.)
 La propriété est située dans un secteur dépourvu de coefficient d'emprise au sol (C. E. S.)

Emprise au sol admise CES de	Emprise au sol maximale de la construction	Emprise au sol des bâtiments existants	Emprise au sol résiduelle	Emprise au sol reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
Terrain de la demande				
Terrains				

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

☞ TAXES ET CONTRIBUTIONS ☞

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 loisirs ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement (T.A)

- Taux de la part communale : 2.5 % - Taux de la part départementale : 1.5 %

- Redevance d'archéologie préventive (prévue par les articles L 524-2 et suivants du Code du Patrimoine)

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 préalable ;
- 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 loisirs, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L 332-12.
- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)
- Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (P.F.A.C) prévue par l'article L1331-7 du code de la santé publique.

☞ FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A UNE EVENTUELLE OPÉRATION ☞

L'édification de construction ou la réalisation de travaux, est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- Demande de permis de construire,
- Demande de permis de démolir,
- Déclaration préalable,
- Autorisation de défrichement en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code forestier.
- Demande de permis d'aménager,
- Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé,

ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 219,59 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

☞ RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L 431-1 et R 431-2 du Code de l'Urbanisme) ☞

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. **Toutefois**, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Pour les constructions à usage agricole, le plafond de surface de plancher et d'emprise au sol est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m².

En vertu des dispositions prévues par les articles L 441-4 et R 441-4-2 du code de l'urbanisme sont également concernées par ce recours obligatoire à un architecte les projets de lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m².

☞ DIVISIONS DE TERRAINS ☞

Sauf si la division constitue un lotissement, 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.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.
- ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Les autres lotissements sont soumis à déclaration préalable.

☞ DURÉE DE VALIDITÉ ☞

La durée de validité du présent certificat est de 18 mois à compter de la date de sa délivrance.

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 évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit :

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

☞ DÉLAIS ET VOIE 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.

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 2 mois vaut rejet implicite).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des collectivités territoriales.

Fait à BRIEC,

Le 27 octobre 2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
Jean-Pierre CAUGANT



