



Arrêté n°

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré par le Maire

au nom de la commune de BREAU

Le Maire de la Commune de BREAU

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) contenues dans les articles L.111-1, R.111-1 et suivants,

Vu la délibération n°2021-32 du 22/07/2021 décidant l'application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme permettant à la commune de prescrire la réalisation aux frais du pétitionnaire des travaux de raccordement aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité sur les voies ou emprises publiques (pour les extensions inférieures à 100 mètres et aux équipements publics exceptionnels) ;

Vu la demande présentée le 10/07/2025 par Maître Vincent RAMEAU, en vue d'obtenir 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 :

- cadastré 52 A 74 (80 m²)
- situé 207 rue de Fontainebleau à BREAU (77720)

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

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-3, L.111-4, L.111-6 et L.111-7 art. R.111-2 à R.111-30.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- EL7 - Servitude d'alignement des voies nationales, départementales et communale : D 227.

Le terrain n'est pas situé :

- Dans une ZAD, ZAC, ZUP

Article 3

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Le terrain est situé dans la partie urbanisée (PU)

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Gestionnaire de réseau
Eau potable	Desservi	Commune de BRÉAU
Electricité	Desservi	ENEDIS
Assainissement	Desservi	Commune de BRÉAU
Voirie	Desservi	Départementale

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA part Communale	Taux = 5 % pour les constructions 14% pour les constructions nécessitant l'aménagement d'une voirie
TA part Départementale	Taux = 2,2 %
TA part Régionale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Autres	

Délibération n°2019-42 du 10/10/2019 fixant le taux communal de la taxe d'aménagement (TA),

Délibération n°2020-52 du 07/09/2020 fixant les conditions d'exonération en matière de taxe d'aménagement sur les abris de jardin soumis à déclaration préalable (DP),

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1 2° c) et L.332-8 du Code de l'Urbanisme)

Les participations ci-dessus pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans la décision d'accord du permis de construire ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable (article L.424-6 Code de l'Urbanisme).

Article 6

Les demandes de permis et les déclarations préalables pourront être soumises aux avis ou accords des services de l'Etat :

- l'avis conforme du préfet est sollicité en vertu de l'article L. 422-5 du Code de l'Urbanisme par l'autorité compétente pour tout projet.
- l'Agence Routière Territoriale de PROVINS.

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion du projet :

Le projet sera assujéti à une participation de 4 800€ pour les nouvelles constructions ; 1 000€ pour toutes les constructions existantes avant le 31/12/2019 et qui pour diverses raisons auraient besoin de se raccorder au réseau d'eaux usées.

(Délibération n°2020-24 du 05/03/2020 instaurant une taxe de branchement aux boîtiers d'eaux usées).

BREAU, le 18 juillet 2025

Le Maire

THIBAUD Alain



NOTA BENE : Nous vous rappelons que la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L.342-11 du code de l'énergie.

De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23/09/2023.

- L'instruction sur plan d'un dossier ANC par le SPANC, nécessaire à l'étude du projet de conception d'une installation d'assainissement non collectif, a un coût qui s'élève à 73.84 €, titre émis par le SPANC via la Trésorerie de Provins à la charge du pétitionnaire.

- En vertu de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du bâtiment neuf est responsable de la réalisation des infrastructures de génie civil nécessaires au passage ultérieur des câbles en fibre optique, sur le domaine privé, et dans la zone formée en domaine public, par le droit du terrain jusqu'au point d'accès au réseau. Il est impératif que le maître d'ouvrage déclare sa construction au plus tôt auprès de Seine-et-Marne THD (<https://immobilier-neuf.xpfibre.com>) afin d'obtenir les informations nécessaires.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)

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.

