



dossier N° CU 024 042 25 00012

date de dépôt : 08/09/2025

demandeur : CABINET LEXIA

Représenté par Madame DEFOS DU RAU
Victoire

pour : simple information

adresse terrain : Biras

24310 BIRAS

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
délivré au nom de la communauté de communes

**Le Président de la Communauté de Communes de Dronne et Belle,
Le Vice-Président de la Communauté de Communes de Dronne et Belle,**

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 à Biras 24310 BIRAS (cadastrés F 134, F 136, F 916), présentée le 08/09/2025 par CABINET LEXIA Représenté par Madame DEFOS DU RAU Victoire demeurant 37 Rue de Belfort 33077 BORDEAUX, et enregistrée par la mairie de BIRAS sous le numéro CU 024 042 25 00012;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Dronne et Belle approuvé en date du 28 janvier 2020 et entrée en vigueur le 03 Juillet 2020 ;

Vu la mise en compatibilité de ce PLUi-H avec la déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 15 décembre 2022;

Vu les modifications de droit commun n° 1 et 2 de ce PLUi-H, approuvées par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2023;

Vu les révisions allégées n°2, 3 ,5, 6, 7 et 8 de ce PLUi-H, approuvées par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2023;

Vu la modification simplifiée n°1 de ce PLUi-H, approuvée par délibération du Conseil communautaire le 14 mars 2024 ;

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 dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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

- art. L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

- **Zone A : F 136 et F 916 (Annexe 1)**
- **Zones A + UT : F 134 (Annexe 1)**

Les terrains sont grevés des servitudes d'utilité publique suivantes : Sans Objet

Les terrains sont grevés des prescriptions suivantes :

- D939 : Classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments,
- Les parcelles objet de la demande se situent en zone d'obligation légales de débroussaillement. Le débroussaillement et le maintien à l'état débroussaillé sur une profondeur de 50 mètres des bâtiments et de 10 mètres des voies d'accès devront être effectués en application de l'article L134-6 du code forestier, afin de limiter le risque incendie.

Votre commune est concernée par le phénomène retrait-gonflements des argiles qui peut engendrer des désordres graves au bâti. Je vous invite dès lors à vous rapprocher des services de la mairie pour toutes informations complémentaires.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré sur les parcelles situées en zone UT par délibération au bénéfice de la Communauté de Communes.

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 :

TA Intercommunale	Taux = 3 %
TA Départementale	Taux = 1,7 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%
Redevance bureau	

Article 5

Les participations ci-dessous 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 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 :

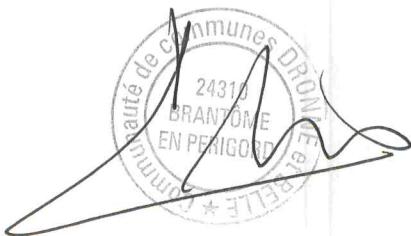
Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à BRANTOME EN PÉRIGORD

le 2/0CT/2025

~~Le Président, Jean-Paul COUVY~~
La Vice-Présidente, Anémone LANDAIS



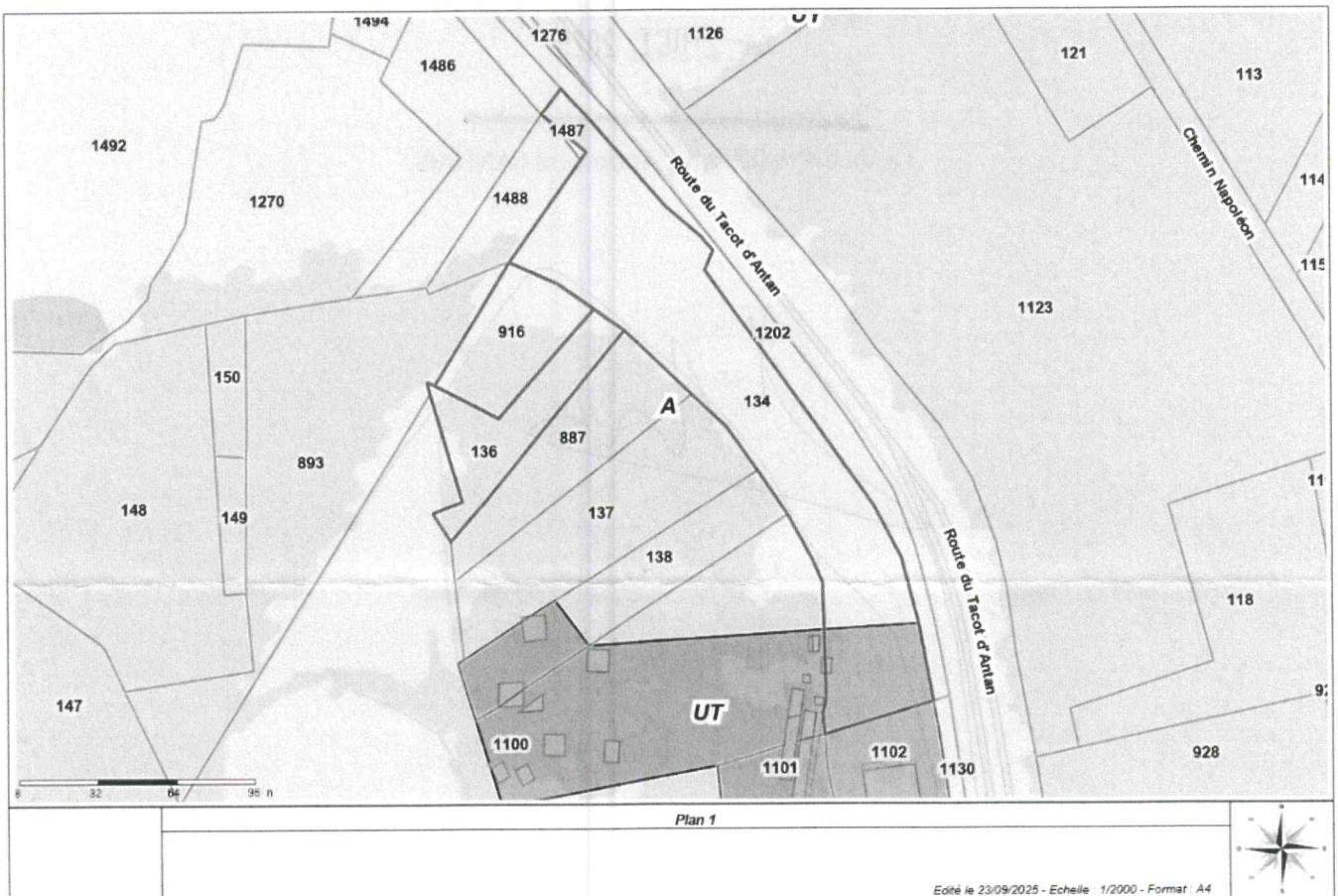
Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr". 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).

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..

ANNEXE 1 : PLAN DE ZONAGE



Société de données de référence - Lien ISIGEO - CART@DS - sources : BD TOPO (IGN, 2013), BD ALTI (IGN)

Édité le 23/09/2025 - Echelle 1/2000 - Format A4