

département
du Maine et Loire
Canton
De Longué-Jumelles
Commune
de BRAIN SUR ALLONNES

République Française

Liberté - Egalité - Fraternité

Arrêté n°2026-022

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION Délivré par le maire au nom de la commune

Dossier n° CU049041 2600013

Demande déposée le 05/02/2026 sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la mairie de BRAIN SUR ALLONNES

Par Me Angélique ROBIN, BDM NOTAIRES, 82 route de Vernantes 49390 VERNOIL LE FOURRIER

Pour un terrain sis Le Vau Courteau à 49650 BRAIN SUR ALLONNES

Cadastré section AH n° 177 d'une contenance de 2 578 m², (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Le Maire de BRAIN SUR ALLONNES

Vu la demande de certificat d'urbanisme de simple information susvisée, en vue d'obtenir un certificat indiquant, en application de l'article L 410-1a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.410-1 et R410-1 et suivants,

ARRETE

ARTICLE 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

La propriété est située dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par le conseil communautaire Saumur Val de Loire en date du 05 mars 2020 modifié les 31 mars 2022, 7 juillet 2022, 9 février 2023, 11 mai 2023 et le 3 juillet 2025, révisé le 25 avril 2025 et mis à jour par arrêté les 5 novembre 2021, 8 février 2022, 1er octobre 2024 et 18 juin 2025 ;

La parcelle est située en zone N. La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ». Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles L111-3 à 5 et L111-22) ainsi que les articles R111-2, R111-4, R111-20 à 27 du code de l'urbanisme sont également applicables à ce terrain.

ARTICLE 2 – NATURE DES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUES ET LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE APPLICABLES AU TERRAIN

La propriété est située à l'intérieur d'un périmètre d'exposition aux risques Technologiques (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 codifiée sous les articles L515-15 et suivants du Code de l'Environnement). Centrale Nucléaire de Chinon (Indre et Loire).

La propriété est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; les constructeurs se doivent de respecter les obligations et les normes de construction afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (**gonflement argile – aléa moyen** selon la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux, officialisée par l'arrêté du 22 juillet 2020).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la propriété est située en zone 2 de **sismicité (aléa faible)** selon de décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 de délimitation des zones de sismicité du territoire français. Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre (arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011).

La commune de Brain sur Allonnes est exposée à un **risque très élevé d'incendie (feux de forêts)**.

La parcelle est concernée par le **risque d'incendie fort du massif de la Breille**.

La parcelle est située :

- **en zone ZICO** : zone importante pour la conservation des oiseaux du Lac de Rillé et des forêts voisines.
- **en zone ZNIEFF 2** : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique concernant le massif forestier de la Breille les Pins, du Pont Menard, des bois de la graine de sapin et des zones de transition du lac de Rillé.
- **en zone ZPS** : zone de sécurité prioritaire de lac de Rillé et forêts avoisinantes.

- en zone de **captage eau potable** servitude résultant de l'instauration de **périmètres de protection des eaux potables et minérale**. Pour le captage de la Fontaines, périmètre éloigné, arrêté DUP du 26 juin 2017.
- en zone de **captage eau potable** servitude résultant de l'instauration de **périmètres de protection des eaux potables et minérale**. Pour le captage forage de la Lande de l'Etang, périmètre éloigné, arrêté DUP du 24 avril 2007.

La parcelle est potentiellement exposée au **risque naturel Radon niveau faible**, arrêté préfectoral DDT-SUAR-PR n° 2020-18-026 du 25 juin 2020.

La compétence eau et assainissement relève de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation auprès de ce service.

ARTICLE 3 – DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT (DPU)

Le terrain objet de la demande n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre de droit de préemption prévu par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – TAXES D'URBANISME

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après 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 :

- Taxe d'aménagement
 - Part communal : 3%
 - Part départemental 2.5%
- Taxe d'Archéologie Préventive : 0.40%

ARTICLE 5 – LES CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager, ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous une forme forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participation pour équipement public exceptionnel (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 6 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

Les dispositions mentionnées dans le présent cadre qui ne sont relatives ni aux dispositions d'urbanisme, ni au régime des taxes et participations d'urbanisme, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

Afin de satisfaire l'obligation d'information de leurs acquéreurs et leurs locataires de biens immobiliers, les propriétaires et bailleurs peuvent trouver tous les renseignements utiles pour établir l'état des risques, prévus à l'article L125-5 du code de l'environnement, et ce depuis le 1er janvier 2023, sur le site www.georisques.gouv.fr

Aucun arrêté de péril ou d'insalubrité n'a, à ce jour, été pris.

Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles : délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2009.

Assujettissement à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de cinq ans : délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2009

Adresse de la parcelle : voie communale
Le Vau Courteau, 49650 Brain sur Allonnes

La parcelle n'est pas située dans une zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert ou de marnières.

Information PFAC – communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire :

En vertu de la délibération n°2023-112 DC du Conseil de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, votre projet est susceptible d'être éligible à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Fait à BRAIN SUR ALLONNES,
Le 10/02/2026

Le Maire,
Yves BOUCHER,



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Délais et voies de recours :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également se saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet. 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 d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'ilégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité :

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un 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, sauf exceptions relative à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passe le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Prolongation de validité :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée peut être prolongée par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaires par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être

- Soit adressé au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.