

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Autorité compétente : **Maire au nom de la Commune**

Numéro du dossier : **CU 47310 23 F0193**
Déposé le : **17/10/2023**

CADRE 1 : IDENTIFICATION

Localisation du terrain : adresse et cadastre

Adresse : 5 Rue du Frioul

Superficie du terrain (en m²)

AH618 1 591,00 m²

Demandeur : SCP TANDONNET ET ASSOCIES
représentée par Monsieur TANDONNET Yves
18 Rue Diderot
47000 Agen

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (art. L.410-1 a) du Code de l'Urbanisme.

Nature de l'opération : Demande certificat d'urbanisme d'information

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 février 2020.
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2021

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 septembre 2021.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2022.

[https://www.mairie-](https://www.mairie-tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Urbanisme_et_habitat/Reglement_modifie_le_18.03.2021.pdf)

[tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Urbanisme_et_habitat/Reglement_modifie_le_18.03.2021.pdf](https://www.mairie-tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Urbanisme_et_habitat/Reglement_modifie_le_18.03.2021.pdf)

Zone UB

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

SANS OBJET

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES CONTRAINTES APPLICABLES AU TERRAIN

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'Environnement : la commune est située dans une zone sismique très faible (zone 1).

Servitudes

PM1 – Servitude résultant des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles

Plan de Prévention des risques naturels prévisibles retrait-gonflement des sols argileux de la Commune de TONNEINS – Arrêté préfectoral du 22 janvier 2018

[https://www.mairie-](https://www.mairie-tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Images/Reglement_PPRN.pdf)

[tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Images/Reglement_PPRN.pdf](https://www.mairie-tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Images/Reglement_PPRN.pdf)

PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Centre radio de TONNEINS (ANFR 047 022 0014) – 12 juillet 1983

Liaison Hertzienne Le Mas d'Agenais – Tonneins – Décret du 20 février 1989

Liaison Hertzienne Marmande-CDM – Tonneins – Décret du 12 juillet 1983

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble est soumis au droit de préemption urbain au profit de la Commune de TONNEINS.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Commune de Tonneins, elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

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

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement Communale : 2,5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale : 1,4 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 % (article L 524-7 du Code du Patrimoine).

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pétitionnaire doit se conformer au règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 février 2020, modifié les 18 mars 2021, 8 septembre 2021 et 16 novembre 2022.

Assainissement collectif

Suite à la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012, le Conseil Municipal de TONNEINS a instauré par délibération du 21 juin 2012, la participation pour l'assainissement collectif (P.A.C.).

Règlementation environnementale (RE2020)

Depuis le 1er janvier 2022, une nouvelle réglementation environnementale dite RE 2020 a été mise en place. Elle s'applique depuis le 1^{er} janvier 2023, à toute nouvelle construction ou partie nouvelle de bâtiment existant (extension).

Pour toute modification, extension ou changement de destination de l'immeuble, y compris l'aspect extérieur (façade, menuiseries, volets) le pétitionnaire doit déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable

Architecte-conseil du CAUE 47

Le pétitionnaire est informé qu'avant d'engager un projet, il peut rencontrer un architecte du CAUE 47 – Maison des Maires – 9, rue Etienne Dolet – 47000 AGEN, **professionnel indépendant**, et bénéficier ainsi d'un conseil gratuit et personnalisé.

L'architecte-conseil du CAUE 47 renseigne les particuliers qui ont un projet de **construction**, de **rénovation**, de **réhabilitation** ou **d'extension** de leur habitat.

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 1200 €uros 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.

Pour toute demande de renseignements, s'adresser ci-dessous

MAIRIE DE TONNEINS
Place Zoppola
47400 TONNEINS
☎ 05.53.88.3379

TONNEINS, le 31/10/2023
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme



Guy LAUMET

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

CERTIFICAT D'URBANISME TACITE (article R 410-12 du Code de l'Urbanisme)

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par l'article R 410-10 du Code de l'Urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Dans ce cas, le demandeur bénéficie du maintien des droits en vigueur à la date du certificat d'urbanisme tacite.

DUREE DE VALIDITE ET GARANTIE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, **le délai de validité du certificat d'urbanisme est fixé à 18 mois à compter de sa délivrance.**

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager, ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables même si elles sont intervenues après la date de délivrance du certificat d'urbanisme.

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, **par période 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme (au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé).

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (article 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 à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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).

