

**MAIRIE DE
LAMAGISTERE**

**CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF TACITE
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 08/07/2024

N° CU 082089 24 DR024

Par : SCP GERVAIS MATTAR CASSIGNOL

Représentée par Rafaël MATTAR

Demeurant à : 60 avenue Victor Hugo
82200 MOISSAC

Sur un terrain sis à : 81 AV ST MICHEL

C443, C510

Superficie : 1144,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : 1 144,00 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

CADRE 4 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain visé au cadre 2 ci-dessus est situé en zone A, UA.

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)

CADRE 5 : ACCORDS NÉCESSAIRES

Néant

CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Commune de LAMAGISTERE

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

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

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne Aval approuvé par arrêté préfectoral n° 00-1430 du 2 octobre 2000, modification approuvée par Arrêté Préfectoral n° 2014-239-0019 du 27 août 2014.

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles (mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn-et-Garonne) approuvé par arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005.

T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 6 décembre 2023, exécutoire le 10 février 2024.

Type de document	Zone
PLUi-H	A
PLUi-H	UA

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat : règlement de la zone A, UA du PLUi-H, règlement du PPRN, règlement du PPRI.

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSITÉ (en m²)

Terrains	Superficie	Surface de plancher susceptible d'être édifiée	Surface de plancher des bâtiments existants	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition
	1 144,00 m ²	sans objet	sans objet	sans objet	Sans objet

CADRE 11 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Non renseigné

CADRE 12 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
 (articles L 332-6 du Code de l'urbanisme)

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Nom	Type	Commentaires
Redevance Archéologique Préventive	RAP	Taux 0,4%
Taxe d'Aménagement Départementale	TAD	Taux 2,2 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (articles L 332-11-1 et L 332-11-2)

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

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le règlement de la zone A, UA du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives est applicable.

Le règlement du PPRN est applicable au terrain.

Le règlement de la zone bleue annexé au PPRI précité est applicable au terrain.

Le terrain étant situé à proximité de la voie SNCF Bordeaux-Toulouse et de la Route Départementale N° 813, voies classées bruyantes de type II, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter les normes applicables en matière d'isolation acoustique.

Le délai de validité de 18 mois court à compter de l'acquisition du certificat d'urbanisme tacite ainsi que les règles d'urbanisme applicables à la date d'intervention du certificat d'urbanisme tacite fixés au **08/08/2024**.

CADRE 14 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

- Néant

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € (article L 480-4).

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

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 423-7 du Code de l'Urbanisme.

LAMAGISTERE, le

08 octobre 2024

Le Maire,



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le 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, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité 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 et les servitudes administratives de tous ordres 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 demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de la construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis de Démolir, Permis d'Aménager)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € (article L 480-4 du code de l'urbanisme).

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

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

L'établissement du projet architectural 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 la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, la surface de plancher et l'emprise au sol ne doivent pas excéder 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, l'emprise au sol et la surface de plancher ne doivent pas excéder 2 000 m²).

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 **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique

« Télérecours citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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 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).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement complémentaire s'adresser à :

MAIRIE de LAMAGISTERE ou COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES