

CERTIFICAT D'URBANISME opérationnel
Réalisable avec réserves délivré
au nom de la commune de TOURVES

Le Maire de la Commune de TOURVES

VU la demande présentée le 17/10/2025 par Monsieur MARTIN Patrick, 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 140 A 1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164
- situé Chemin de Vautaurade à TOURVES (83170)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la création d'un élevage canin comprenant la construction d'un bâtiment de 40m² et d'une habitation de 120m² ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2022, mis à jour le 13 février 2023, abrogé partiellement le 28 janvier 2025 et vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 08 juillet 2025 ;

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section A n°1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164 sont situées en zone agricole « A » du PLU en vigueur ;

CONSIDERANT l'absence de bâti sur les parcelles cadastrées section A n°1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation d'une activité d'élevage canin avec construction d'un bâtiment technique et d'une habitation sous réserve :

- 1. Que le bâtiment¹ de 40m² et l'habitation de 120m² soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ou à créer tout en respectant le caractère de la zone ainsi que la notion de siège d'exploitation ;**



2. Que toute preuve soit apportée permettant de justifier de la nécessité de construction en zone agricole ;
3. Qu'un moyen de Défense Incendie Contre l'Extérieur d'une capacité de 120m cube à moins de 200m de tous les bâtiments à défendre soit prévu conformément au RDDECI et selon l'avis du DDSIS ;
4. Que le règlement sanitaire départemental soit respecté et appliqué, notamment en ce qui concerne l'élevage.

Article 2

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

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article 3

Le terrain :

- est situé en zone agricole « A » du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- est concerné par le risque « fort » de l'aléa Argile ;
- est concerné par le risque « modéré » de l'aléa Feux de forêt ;
- est concerné par des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement ;

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de TOURVES est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsion des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes.

Article 4

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Capacité	Desserte	Projet de desserte
Eau potable	Aucune	Inexistante	Non
Eaux pluviales	Solution de gestion des eaux pluviales sur la parcelle base 60l/m ² de surface imperméabilisée	s.o	s.o
Eaux usées	Aucune	Inexistante	Non
Electricité	Réseau public de distribution	Raccordement au réseau existant	s.o
Voirie	Accès par le chemin rural de Vautaurade	s.o	s.o
Défense Incendie contre l'extérieur	Aucune	Inexistante	Non

Article 5

Le terrain est dans le périmètre du droit de préemption SAFER (L.143-1 à L.143-16 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Article 6

Les taxes et contributions 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 Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2.3 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire 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 la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation à l'Assainissement Collectif (PAC)
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

Article 8

La circulation sur les voies communales et chemins ruraux de la commune est interdite aux véhicules d'un poids en charge supérieur à 10 tonnes.

TOURVES, le 20 Octobre 2025

Le Maire,



Jean-Michel CONSTANS,



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.

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.