



Commune de THUN-SAINT-AMAND

ARRÊTÉ DU MAIRE

Numéro : 08/2025

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivrée par le Maire au nom de la commune.

Description de la demande	
N°	CU 05959425C0003
Par	OFFICE NOTARIAL représenté par Maître DEDISE Raphaël
Demeurant	8 Boulevard Froissart 59300 VALENCIENNES
Présentée le	28/01/2025
Sur un terrain sis	61 rue Jean Baptiste Lebas, 59158 THUN-SAINT-AMAND
Parcelle	A 1436, A 1437
Surface	1364 m ²

LE MAIRE DE THUN-SAINT-AMAND,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 18/10/2021 et le 16/12/2024,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

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 à 5 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 soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- UA=zone correspondant au coeur des villes, bourgs et villages où l'enjeu est de conforter la multifonctionnalité
- A=espaces réservés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées,

Article 3

Limitations administratives au droit de propriété :

- Le terrain est grevé des servitudes et obligations diverses suivantes :

SERVITUDES		
Type de servitude	Servitude	Commentaires
OD	Servitude d'Alignement	

OBLIGATIONS DIVERSES		
Type de périmètre	Périmètre	Commentaires
OD	Aléa remontée de nappe	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
OD	Aléa retrait gonflement argile	Moyen
OD	Aléa sismique	Faible
OD	Atlas des Zones Inondables	aléa faible
OD	Périmètre de protection autour des cours d'eau principaux	(Charte du PNR)
OD	ZNIEFF 2	La Plaine alluviale de la Scarpe entre Flines-lez-Râches et la confluence avec l'Escaut
OD	Zonage archéologique	3 : Seuil = 500 m2

Article 4

- Droit de préemption :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain établi par délibération du Conseil Communautaire en date du 18/01/2021 au bénéfice de la commune en tant que délégataire ou au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut en tant que titulaire.

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. En cas d'absence de déclaration, la vente est susceptible d'être annulée.

Article 5

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles L 331-1 et suivants et L 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (articles L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement communale : 3%
- Taxe d'aménagement départemental : 1,45%
- Redevance d'archéologie préventive : 0,64 % (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

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 au Projet Urbain Partenarial (article L 332-11.3 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour la réalisation de ZAC (article L 311-4 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2^{ème} -d du Code de l'Urbanisme).

Article 6

Le présent Certificat d'Urbanisme ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager ou de déclaration préalable.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à THUN-SAINT-AMAND, le 30 janvier 2025

Le Maire,



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

DIVISION DE TERRAIN

Constitue un lotissement, la division foncière en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à la construction. (L442-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette division est soumise à procédure de permis d'aménager ou de déclaration de travaux (R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

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.

DÉLAIS 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 quatre mois vaut rejet implicite).