

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de LAURENS

DOSSIER : N° CU 034 130 22 H0132

Déposé le : 23/12/2022

Demandeur : Madame PICALET Alexie

Nature des travaux : Division d'une parcelle en vue de la construction d'une habitation principale

Sur un terrain sis à : 22 AV DE LA GARE à LAURENS (34480)

Référence(s) cadastrale(s) : 34130 D 1147

CERTIFICAT D'URBANISME

NON REALISABLE

prononcé au nom de la commune de LAURENS

Le Maire de la Commune de LAURENS

Vu la demande présentée le 23/12/2022 par Madame PICALET Alexie, 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 :

- o Cadastre 34130 D 1147
- o situé 22 AV DE LA GARE à LAURENS (34480)

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 en la division d'une parcelle en vue de la construction d'une habitation principale,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22/06/2007- modifié le 06/10/2008 et le 13/12/2010, la révision simplifiée en date du 07/11/2011 et sa modification simplifiée en date du 03/09/2012 ;

Vu la délibération du 12/11/2014 instituant la taxe d'aménagement (TA) sur le territoire communal à 5% ;

Vu la délibération du Conseil départemental, en date du 26/11/2016, qui a adopté le taux de la taxe d'aménagement à 2,5% ;

Vu l'avis défavorable du syndicat Intercommunal Mare et Libron en date du 16/01/2023 (Annexe 1),

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental en date du 10/01/2023 (Annexe 2),

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 03/01/2023 (Annexe 3),

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé en zone AU du - Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

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

art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- ZPPA Laurens
- Obligation légale de débroussaillage : Bande de 200m
- Retrait - gonflement des argiles : Aléa moyen
- Eau - AS1 - Zone de protection éloignée - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine : Puits La Laure (PPE)
- Zonage d'assainissement pluvial
- Zone AOC : Côteau du Languedoc et "Faugères
- Zonage d'assainissement des eaux usées

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption simple au bénéfice de la CCAM.

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

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 Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

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

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Desservi	Favorable	
Eaux usées	Desservi	Défavorable	Non précisé
Electricité	Non desservi	Une étude approfondie est nécessaire au moment de l'autorisation d'urbanisme	Inconnue
Voirie	Desservi	Agence départementale biterrois	

- Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

- ELECTRICITE

- L'avis ENEDIS indique que la distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau étant supérieure à 250 mètres, une étude spécifique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement.

- ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

Au vu du courrier de la DDTM de l'hérault en date du 29/09/2020, le Syndicat Intercommunal Mare et Libron ne peut pas émettre d'avis favorable pour ce type de projet.

- Les prescriptions émises par le Conseil Départemental devront être strictement respectées.

Article 5

- La date d'exigibilité de la taxe d'aménagement est fixée à la date de réalisation définitive des opérations au sens du I de l'article 1406 du code général des impôts (CGI).

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2.5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,60 %

RAP (Redevance d'Archéologie Préventive) (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive).

Article 6

- * Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).
- * Participation Pour le financement de l'Assainissement Collectif.

Article 7

Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison du projet d'Aménagement et de développement durable Intercommunal (PADDi) débattu en date du 14/11/2022 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes les Avant-Monts.

Article 8

Le règlement de la zone AU indique que les divisions ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles.

Or, le projet n'est pas raccordable à l'assainissement. Le PLU **indique que toute construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.**

De plus, l'étude concernant le raccordement à l'électricité ne sera réalisée que lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

LAURENS, le 08/02/2023
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,
Jacques ROMERO



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.