

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE
DE
SALLES SUR L HERS

Dossier n°: CU 11371 17 M0024

Date de dépôt : 24/08/2017

Demandeur : Mme Florence CABROL

Pour : Projet de construction d'une maison à usage d'habitation.

Adresse terrain : Tour D'envie, les Roumanelles
11410 SALLES SUR L HERS

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

Le Maire,

VU la demande présentée le 24/08/2017 par Mme Florence CABROL demeurant au 1 rue du Bassin 11410 SALLES SUR L HERS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel :

Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 : ZL35

▪ situé : Tour d'Envie, les Roumanelles, 11410 SALLES SUR L HERS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison à usage d'habitation. ;

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,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2009, modifié le 22 novembre 2010 (zones AUh et N) ;

VU la délibération du 1^{er} juillet 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'étude de la Ligue de Protection des Oiseaux annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 24 février 2009,

VU l'orientation d'aménagement - La Tour d'Envie : « un éco quartier » du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

VU le porter à connaissance de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de septembre 2007 relatif aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles,

VU l'avis favorable, sous réserve, du Maire en date du 4 septembre 2017 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

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 3 à 9 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 3

Accord nécessaire des services de l'Etat en charge :

- Néant

Article 4

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 24 février 2009, modifié le 22 novembre 2010,
- **Zone : AUh et N**

Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Néant

Article 6

Droit de préemption affecté au dossier :

- **Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (délibération du Conseil Municipal du 24 février 2009) pour la partie située en zone AUh.**

Article 7

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

- **Vu l'avis du Maire en date du 4 septembre 2017**

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui	-	-
Electricité	non	non	SYADEN	Avant le 30/06/2018
Assainissement	non	non	-	-
Voirie	oui	oui	-	-

Article 8

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (articles 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 (article L.332-28 du Code de l'Urbanisme).

- ☒ Taxe d'aménagement communale : **2 %**
- ☒ Taxe d'aménagement départementale : **2,3 %**
- ☒ Redevance d'archéologie préventive : **0,40 %**

- **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)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- ☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9). Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat.
- ☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- ☐ Participation pour Assainissement Collectif
- ☐ Participation pour voiries et réseaux instaurée par délibération du Conseil Municipal

Article 9

Observations et prescriptions :

Réserves de M. le Maire :

- La Commune assurera la desserte en électricité par convention avec le SYADEN avant 30 juin 2018.
- Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à laquelle sera joint le document suivant :
 - L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement autonome délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont dépend la Commune.

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 8 septembre 2017.

Fait à Salles sur l'Hers, le 8 septembre 2017

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 (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

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.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenus de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m². Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m². Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

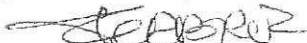
Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

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).

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).

Reçu en mains propres
le 13.09.2017



DOSSIER N° CU 11371 17 M0024

PAGE 3/3