

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	7 rue de la Coquille
Demandeur :	Monsieur LOPEZ Jean-Pierre 7 rue de la Coquille 34830 JACOU

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	AO0006 AO0007 AO0008 AO0009 AO0568 AO0654 AO0655 AO0656
Surface totale :	1291,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Cadre 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision le
PLU_34120			18/12/2006	21/02/2019	

Zonage au document d'urbanisme

Nom			
U1c			

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

Nature	Type
DP urbain renforcé (DPUR)	DPUR

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.

Cadre 5 : SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
AC1	AC1 : Zone de protection des monuments historiques inscrits et/ou classés	La parcelle est concernée par la servitude AC1 : Zone de protection des monuments historiques inscrits et/ou classés.
PPRI	PPRI : Zone Rouge R	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI)
PPRI	PPRI : Zone Bleu BU	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI)

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
ARGILE ALEA FORT	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
OLD	Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées	La parcelle est concernée par une obligation légale de débroussaillage (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées.

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Le Maire,

- Vu** la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 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. En outre le présent certificat d'urbanisme indique la possibilité d'utilisation du terrain d'assiette pour la réalisation d'une opération envisagée et l'état des équipements publics existants ou prévus. La présente demande de certificat d'urbanisme a été déposée le 28/02/2025 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 18/03/2025 ;
- Vu** l'avis défavorable du Pôle Vallée du Lez en date du 19/03/2025 ;
- Vu** la réponse du Service Eau et Développement Urbain en date du 24/03/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend les parcelles cadastrées AO 0006, AO 0007, AO 0008, AO 0009, AO 0568, AO 0654, AO 0655, AO 0656 de la commune de Jacou ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant si ce terrain d'assiette peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction de 3 villas en R+1 et d'un garage ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone U1c du Plan Local d'Urbanisme et en zone Bu du Plan de prévention des risques naturels d'inondation ;

Considérant les dispositions de l'article 3U1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui énoncent que lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Considérant l'avis défavorable du Pôle Vallée du Lez qui énonce qu'aucune nouvelle création d'accès ne sera autorisé ;

Considérant que le projet porte sur la construction de trois villas, avec la création de nouveaux accès ;

Considérant que la présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel ne respecte pas les dispositions de l'article 3U1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme qui énoncent que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant l'avis défavorable de GEMAPI qui énonce que le terrain est impacté par un espace minimum de bon fonctionnement et que le projet par son implantation présente un risque par rapport à cet espace qui doit être préservé de toute construction et aménagement ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une construction du lot 3 dans cet espace minimum de bon fonctionnement ;

Considérant que le projet porte atteinte au bon fonctionnement du cours d'eau et de son corridor alluvial ;

Considérant qu'il convient de s'opposer à la demande susvisée ;

Cadre 9 : INFORMATIONS

Un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande de travaux en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du conseil métropolitain en date du 12/11/2015 dont le projet complet a été arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 08/10/2024.

Cadre 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

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 minimum de 1200 Euros, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

JACOU le 24/04/2025

Le Maire



Renaud CALVAT

POUR INFORMATION : DELIBERATIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE JACOU

- ✓ Délibération du Conseil Municipal ayant instauré la déclaration préalable à tout projet de clôture au titre de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Cadre 6 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

TAXES : Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement (part intercommunale) Taux : 5%
Voir la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole pour les exonérations au titre de l'article L331.9 du code de l'urbanisme et la majoration de la valeur forfaitaire des places de stationnement au titre de l'article L.331-13, 6^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.
- Taxe d'Aménagement (part départementale) Taux 2.5%.
- Redevance d'archéologie préventive selon le cas.

PARTICIPATIONS : Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager une non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine sous la forme de la participation forfaitaire définie à l'article L.332-12 du Code l'Urbanisme :

- 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.
 - ✓ Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles (Art. 1529 du code général des impôts).

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte
Voirie	Desservie
Eau potable	Desservie
Assainissement	Desservie
Electricité	Desservie

Cadre 8 : POSSIBILITE D'UTILISATION DU TERRAIN POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

Le terrain d'assiette ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel, aucun nouvel accès n'étant autorisé.