

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 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, déposée le 18/04/2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée AR0304 ;

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

| | |
|-------------------|--|
| Adresse terrain : | 10 Rue Marcel Cerdan |
| Demandeur : | SCP PREMIER ACTE 17 avenue du Général de Gaulle 34570 PIGNAN |

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

| | |
|-----------------|---|
| Parcelles : | AR0304 |
| Surface totale: | 451,00 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 | | | |
| U2e | | | |

| | |
|-----------|--------|
| Nature | Type |
| DP urbain | Simple |

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 : SERVIDES APPLICABLES AU TERRAIN

| | |
|------------------------------|--|
| Servitude d'utilité publique | |
| Type | T5 |
| Nom | T5 : Zone de dégagement de l'aérodrome de Montpellier Méditerranée (hauteur maximum : 165-175 mNGF) |
| Commentaires | La parcelle est concernée par la servitude T5 : Zone maximale de dégagement de l'aérodrome de Montpellier Méditerranée (hauteur maximum : 165-175 mNGF). |
| AS1 | Captage d'eau potable |

| | |
|-------------------|---|
| Servitudes autres | |
| Type | OLD |
| Nom | Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) - bande exposées |
| Commentaires | La parcelle est concernée par une obligation légale de débroussaillage (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées. |
| | Retrait-gonflement des argiles : aléa moyen |
| | La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa moyen. |
| | ARGILE ALEA MOYEN |
| | Zonage archéologique de Jacou (sans seuil) - Arrêté n°2016-2341 |
| | La parcelle est concernée par un zonage archéologique de Jacou (sans seuil) - Arrêté n°2016-2341. |
| | Risque sismique (décret 2010-1255 du 22/10/2010) |
| | La commune est située en zone de sismicité. |

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 de 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 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

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 et dont le projet complet a été arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 08/10/2024

La zone U2 est répartie sur tout le territoire communal. Sa vocation principale est le logement, les services et commerces de proximité, ainsi que quelques équipements publics.

JACOU le
Le Maire

16/05/2025



Par Délégation du Maire
Christine Delage,
Adjointe Déléguée
à l'Urbanisme

Pour information : délibérations applicables à la commune

- ✓ 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.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Durée de validité du certificat d'urbanisme : conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance. En cas de recours le délai de validité du certificat d'urbanisme est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

