

**COMMUNE
DE LEUC**

**CERTIFICAT D'URBANISME Non Réalisable
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence dossier :</i>
Type de demande : Certificat d'Urbanisme opérationnel	N° CUb 011 201 24 D0038
Déposée le : 06/08/2024	
Par : Etude de Maître NOURY Patrice Demeurant à : 1 rue de la Sabatière 11250 LEUC	
Sur un terrain sis : chemin du Fieu – 11250 LEUC Cadastré : 201 B 1281	
Pour : Construction d'une maison d'habitation	

**CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune.
Opération non réalisable**

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 06/08/2024 par l'Etude de Maître NOURY Patrice, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme 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 201 B 1281 ;
- situé chemin du Fieu ;

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 19/12/2018, zone UB,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin du Lauquet approuvé le 21/12/2004, modifié le 24/11/2020, zone Ri3,

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat tacite,

Considérant cependant que celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article,

Qu'il en résulte dès lors que la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain **à la date du 06/10/2024,**

Considérant l'article UB1 du règlement du P.L.U. qui interdit toute installation ou construction dans les espaces protégés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'au plan de zonage du P.L.U., la parcelle concernée par le projet est en grande partie comprise dans la zone délimitée « Trame Verte et Bleue : ripisylves du Lauquet et du Cazals » qui est listée dans les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation,

Considérant que la parcelle assiette du projet est impactée sur sa partie Nord par la zone d'aléa indifférencié Ri3 du P.P.R.I. du Lauquet approuvé sur la commune,

Considérant l'article I de la zone Ri3 qui interdit toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,

Considérant de plus que lors de la crue d'octobre 2018, cette parcelle a été, également, inondée en partie sur une emprise plus importante,

Considérant que dans cette zone, la réglementation de la zone inondable d'aléa indifférencié Ri3 du P.P.R.I. en vigueur doit être appliquée,

Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui dispose qu'un 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 que les phénomènes météorologiques de pluies intenses sur l'arc méditerranéen sont susceptibles de se produire de plus en plus fréquemment et qu'il convient de prendre toute mesure utile permettant de ne pas mettre en danger les personnes et les biens,

Considérant qu'au vu des documents en notre possession couplés au risque de répétition des événements survenus en 2018, la majeure partie de la parcelle concernée par la présente demande serait fortement impactée par la crue du ruisseau situé en bordure du projet, ajoutant un risque supplémentaire à l'ensemble du secteur,

Considérant l'article UB8 du règlement du P.L.U. qui stipule que les constructions et installations doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées,

Considérant que la parcelle n'est pas desservie par le réseau de collecte des eaux usées,

CERTIFIE :

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain **le 06/10/2024**, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants 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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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.

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

Article 2 :

Le terrain est soumis à l'application de la réglementation suivante :

- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Zone : UB

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-6 à L111-10, R111-2, R.111-4, R111-25, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Terrain situé en zone inondable du P.P.R.I. du bassin du Lauquet, approuvé le 21/12/2004, modifié le 24/11/2020, zone Ri3

- Sismicité 2 (faible)

- Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Eléments naturels remarquables du paysage, Trame Verte et Bleue : ripisylves du Lauquet et du Cazals

Article 3 :

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité		Observations
		Suffisante	Insuffisante	
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	X		
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi			
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	X		
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	X		

Article 4 :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement communale (TA) : 5,00 %
- Taxe d'aménagement départementale (TA) : 2,30 %
- Taxe d'archéologie préventive (TAP) : 0,40 %

Article 5 :

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 06/10/2024.

Fait à LEUC, le 24/01/2025
Le Maire,
Jean-Marie JORDY



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

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)

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.