



CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE prononcé au nom de la commune de CLERMONT L'HERAULT

Le Maire de la Commune de CLERMONT L'HERAULT

Vu la demande présentée le 08/02/2024 par Monsieur Reynaud Frederic, 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 :

- cadastré 79 BO 107, 79 BO 108, 79 BO 109, 79 BO 110, 79 BO 111, 79 BO 112, 79 BO 115
- situé Chemin des Pins

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 **construction d'une maison individuelle**

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 02/10/2008, révisé le 14/09/2010 et modifié les 19/03/2015 et 22/12/2015 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, pour les raisons énumérées à l'article 8 ci-après.

Article 2

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC1 périmètre de protection des monuments historiques**
- **PT1 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**

Les demandes de permis et déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**
- **FRANCE TELECOM**

Article 3

Le terrain est situé en **zone IIAUc** du Plan local d'urbanisme de la commune.

La zone IIAU constitue l'essentiel de l'extension de la ville, répartie sur des secteurs offrant par leur localisation des possibilités complémentaires d'urbanisation. En absence d'équipements de viabilité suffisants, la délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir reste subordonnée :

* au respect d'un schéma d'aménagement et d'équipement de secteur,

* à la réalisation préalable des voiries et des réseaux nécessaires à leur desserte avant toute opération de construction.

Indice « c » : pour limiter l'impact des bâtiments sur les parties les plus visibles de l'urbanisation nouvelle, **la hauteur est limitée à 5,50 m en secteur IIAUc.**

Article 4

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune

Article 5

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique pour une seule habitation	voir avis SEE ci-joint	
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	Infiltration possible sur le terrain Préconisation du SDAGE : rétention d'un volume de 120L / m ² imperméabilisé	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Prévoir poste de relevage des eaux usées privée avec servitude de passage sur la parcelle BO 87	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	voir avis ENEDIS ci-joint	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique (chemin rural n° 14 ^{E2})	Voie de largeur insuffisante	

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.

L'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023

Article 6

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.

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain se trouve **en zone de sismicité 2 (faible)** : toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

- Emplacement réservé n° C25 : Elargissement du chemin de ND de la Consolation.
- Aléa feux de forêts niveau fort à très fort

Article 8

MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DE CETTE OPÉRATION :

Le projet consiste en la **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**

Considérant que l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Considérant que la voie d'accès au terrain présente une largeur insuffisante pour permettre de desservir le terrain dans des conditions normales de sécurité (accès par les véhicules de secours, croisement des véhicules).

Considérant que le projet est situé dans un secteur à aléa feux de forêt fort à très fort, dans lequel le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité.

En l'état, le projet n'est donc pas réalisable.

Article 9

Un sursis à statuer pourrait être opposé sur une demande ultérieure d'autorisation d'urbanisme (permis de construire / déclaration préalable / permis d'aménager) en raison de la révision générale du Plan Local d'urbanisme en cours.

CLERMONT L'HERAULT, le
Le Maire,

115 MARS 2024



Gérard BESSIERE



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.