

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE GANTIES

**CERTIFICAT D'URBANISME  
OPÉRATION RÉALISABLE**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 01/09/2021	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<b>CUB 031 208 21 P0013</b>
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur Pascal DUC</b> Guiros - 31160 GANTIES	
Pour :	<b><u>Construction de cinq maisons individuelles</u></b>	
Sur un terrain sis :	<b>CHEMIN DU BURGET - 31160 GANTIES</b>  <b>Cadastré(s) : C536, C133, C64, C65, C606, C69, C68, C67, C66</b>	<u>Surface du terrain :</u> <b>23 061 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire de Ganties ;**

**Vu** la demande d'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 ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le code de l'environnement ;

**Vu** le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité modérée ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 13/11/2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvement différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

**Vu** la carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 02/07/2020 ;

**Vu l'avis favorable** du SDIS (Défense incendie des bâtiments d'habitation) en date du 02/09/2021 (ci-joint) ;

**Vu l'avis favorable avec prescriptions** du SIEA des Vallées de l'Arbas et du Bas Salat (eau potable et assainissement non collectif) en date du 08/09/2021 (ci-joint) ;

**Vu l'avis défavorable** du SDEHG (électricité) en date du 01/09/2021 (ci-joint) ;

**Vu l'attestation d'engagement de prise en charge des extensions de réseaux d'électricité et d'eau potable par la Commune de Ganties en date du 15 Septembre 2021 (ci-joint) ;**

**CERTIFIE**

**Article 1**

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

**Implantation** : l'intégralité du projet devra se trouver dans le secteur ouvert à la construction (zone ZC).  
**Aucune construction ne sera autorisée en secteur non ouvert à la construction (zone ZnC).**

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée de la carte communale susvisée.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à L.111-10, art. R 111-2, R. 111-4, L.111-11, R111-15 et R 111-27

### Le terrain est situé en zone(s) : ZC et ZNC

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

#### **- PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :**

**\*PPRs** – Mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

### **PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRs) :**

Le terrain étant classé en zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le PPRN approuvé le 13/11/2018, les recommandations et prescriptions mentionnées dans le règlement de ce PPRN seront prises en compte.

Le pétitionnaire devra fournir une attestation établie par l'architecte ou par un expert agréé (dans le cas de la réalisation d'une étude géotechnique) ou par le pétitionnaire (dans le cas de la mise en œuvre du forfait des mesures géotechniques) lors du dépôt de la demande de permis de construire.

## Article 3

### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : NÉANT**

## Article 4

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

<b>Équipement</b>	<b>Terrain desservi</b>	<b>Gestionnaire du réseau</b>	<b>Prescriptions gestionnaires</b>
Voirie	OUI*	Commune	
Électricité	NON*	SDEHG + Commune	<i>Avis du 01/09/2021</i>
Eau potable	OUI*	SIEA ARBAS	<i>Avis du 08/09/2021</i>
Assainissement	NON*	SIEA ARBAS	<i>Avis du 08/09/2021</i>

### **\*ACCES / VOIRIE / ALIGNEMENT :**

- Si un accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une « **permission ou autorisation de voirie** » auprès du service compétent. (Imprimé disponible en Mairie).
- Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une « **demande d'alignement** » auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).
- Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

### **\*ELECTRICITE :**

L'unité foncière définie n'est pas desservie en électricité. Le réseau est situé à 150 mètres. Un équipement public de desserte en énergie électrique doit être construit.

**Conformément à son engagement en date du 15/09/2021, la Commune de Ganties prendra en charge le financement de l'extension du réseau d'électricité**

Le coût des branchements particuliers (5 x 12 Kva) sera à la charge des pétitionnaires.

**\*EAU POTABLE :**

L'opération peut être desservie en eau potable par la construction de 51 ml de branchement depuis la conduite desservant le quartier.

**Conformément à son engagement en date du 15/09/2021, la Commune de Ganties prendra en charge le financement de l'extension du réseau d'eau potable.**

Le coût des branchements particuliers (x5) sera à la charge des pétitionnaires.

**\*ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

Un système d'assainissement non collectif des eaux usées est à prévoir, comprenant une étude sol hydrogéologique

**La déclaration d'installation du dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif (SPANC), avant la demande de permis de construire de manière à pouvoir joindre l'attestation de conformité de celui-ci au moment du dépôt du permis de construire (Article R431-16c du Code de l'Urbanisme).**

**Article 5**

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 :

<b>TA Communale</b>	<b>Taux = 3 %</b>
<b>TA Départementale</b>	<b>Taux = 1,30 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	<b>Taux = 0,40 %</b>

**Article 6**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

***Participations préalablement instaurées par délibération : Néant***

**Article 7**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- ***Déclaration préalable ou permis d'aménager pour division***
- ***Demande de permis de construire Maison individuelle.***

Fait à Ganties, le 18 septembre 2021

Le Maire

(Nom - prénom)

REY Jeanine



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**Le (ou les) demandeurs 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**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.