



COMMUNE de MIREVAL

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
Délivré au nom de la commune de MIREVAL

**Le Maire de la Commune de MIREVAL**

Vu la demande présentée le 17/05/2023 par Madame NIZAN Leatitia, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme enregistré par la Mairie de MIREVAL sous le numéro CU 034 159 23 V0039, 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 159 BB 284
- situé 71 Avenue de Maupas à MIREVAL (34110) ;

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 la division d'un terrain à bâtir.

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 22/03/2017, et ses modifications ultérieures modification simplifiée n°1 du 11/04/2018, modification simplifiée n°2 du 22/09/2021,

VU notamment le règlement de la(les) zone(s) UD,

VU l'arrêté préfectoral N°2012-01-180 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune,

VU la Loi Littoral applicable sur le territoire de la commune,

VU la délibération du conseil municipal en date du 20/09/2011 fixant à 5 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement (sauf secteurs spécifiques),

VU la délibération du conseil départemental en date du 23/11/2015 fixant à 2.5 % le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 08/06/2023 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SUEZ en date du 07/06/2023 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 12/06/2023 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAM - Déchets en date du 01/06/2023

Vu l'avis Favorable de SAM - Eaux Pluviales en date du 15/06/2023.

Considérant que selon l'article UD4 du PLU, la largeur d'un passage d'accès jusqu'à la voie publique ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain 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 présent certificat d'urbanisme, 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.

## Article 2

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des prescriptions suivantes.

## Article 3

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
Art L.111-6, L111-7, L111-8, L.111-10, art R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Le terrain est situé dans la zone suivante du PLU :  
| UD - Zone à faible densité composée d'habitat individuel

**Droit de préemption** : Le terrain est situé en zone de droit de **préemption urbain simple sur la commune de Mireval**.

**Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes** :  
| - PM1 - Zone ZP2 (protection élargie) du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI MIREVAL)

## Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	oui	Avis joint	
Eaux usées	oui	Avis joint	
Electricité	oui	Avis joint	
Voirie	oui		

## Article 5

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

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

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

## Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : **dépôt d'une déclaration préalable**.

**Le projet pourra être réalisé sous réserve :**

Du respect des dispositions du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme dont la copie est jointe au présent certificat.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet devra être conforme à l'article UD4 concernant la largeur de l'accès précédemment cité.

**Informations diverses :**

Le territoire de la commune est classé en zone de sismicité 2. Les mesures constructives et réglementaires des décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010/n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique devront être respectées.

L'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb : Arrêté Préfectoral n° 2002-01-2486 en date du 27 mai 2002.

La totalité du territoire de département de l'Hérault doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : Arrêté Préfectoral n° 2002-01-2423 en date du 20/06/2001.

- Classement sonore des routes: Catégorie 3, portée de 100m de part et d'autre de la voie
- Classement sonore des voies ferrées: Catégorie 1, portée de 300m de part et d'autre de la voie
- Opération programmée d'amélioration de l'Habitat > OPAH n°034OPA023 (2018-2024): Périmètre SAM hors périmètre OPAH-RU Sète (v2)

Le dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Hérault (D.D.R.M.) considère la commune soumise aux risques de mouvement de terrain.

Fait à MIREVAL, le 05 juillet 2023  
Le Maire,  
Christophe Durand,



*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.