

Affiché en *mairie* le :

MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Dossier N° : **CU 076 276 24 F 0024**

Date de dépôt : **25/04/2024**

Demandeur :

représenté par :

SCP Magaly OMER-LERGER Notaire

LE JEUNE Julie

74 Place Gustave Flaubert

76116 RY

Adresse terrain :

8 Avenue des Bouleaux

76440 FORGES-LES-EAUX

Certificat d'Urbanisme opérationnel

délivré par Le Maire au nom de la commune

Demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée

Objet du dossier : construction d'une maison d'habitation sur la parcelle

Superficie : **1622 m²** sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

Le maire de la commune de FORGES-LES-EAUX,

Vu la demande de 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 situé à 8 Avenue des Bouleaux, à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré AE0130), présentée le 25/04/2024 par SCP Magaly OMER-LERGER Notaire LE JEUNE Julie demeurant 74 Place Gustave Flaubert, RY 76116 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 24 F 0024.

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

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur le Préfet en date du 21/05/2024

Vu l'avis favorable du SYMA le 07/05/2024

Vu l'avis favorable des Services Techniques de la commune en date du 30/05/2024

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 03/06/2024

Considérant que le projet, objet de la demande consiste en la construction d'une maison individuelle sur la parcelle AE 130.

Considérant que ?

Considérant que ce terrain ne se situe pas dans un axe d'écoulement d'eaux de ruissellement majeur provenant de terres en amont, mais en aval d'un secteur déjà urbanisé.

Considérant qu'il se situe pour partie à proximité directe d'un étang.

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme précise que « Le 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

Affiché en *mairie* le :

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 la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Considérant que le projet peut, toutefois, être réalisé sous réserve du respect de prescriptions spécifiques.

Arrête

Article UN :

L'opération est réalisable sous réserves des prescriptions pour le projet mentionné dans l'objet du dossier.

Article DEUX :

Le terrain est situé dans :

- une zone régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L111-2 à L111-10, art. R111-2 à R.111-30.

Le terrain est situé en partie urbanisée de la commune

Article TROIS :

Le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes : aucune à notre connaissance.

Article QUATRE :

Sursis à statuer

Conformément au dernier alinéa de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la commune de FORGES-LES-EAUX ayant prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal du 21/11/2008, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

La parcelle se situe dans une zone à forte remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux (moins de 0.1 m de profondeur). Une étude de sol pour déterminer la hauteur de niveau de plancher sera nécessaire.

Article CINQ :

La situation des équipements est la suivante:

- Eau potable :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Oui	Oui		__/__/__

Affiché en *mairie* le :

- Electricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Oui	Oui		__/__/__

NB : ENEDIS précise dans son avis du 03/06/2024 que la parcelle est traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Oui	Oui		__/__/__

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Oui	Oui		__/__/__

- Défense Extérieure Contre l'Incendie /

Terrain desservi	Distance	Débit
Oui	170	60m ³ /h

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.

Réponse donnée en prenant en considération que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Conformément à l'avis du SYMA qui précise, que premièrement, le terrain ne se situe pas dans un axe d'écoulement d'eaux de ruissellement majeur provenant de terres en amont, mais en aval d'un secteur déjà urbanisé. Deuxièmement, il se situe pour partie à proximité directe d'un étang. Le SYMA conclut qu'il n'y a pas de critères majeurs liés aux ruissellements et à l'inondabilité qui s'opposent à son urbanisation sous réserve du positionnement de l'habitation sur la partie haute du lot (frange ouest), sous réserve de **l'interdiction de réaliser un sous-sol, sous réserve d'une rehausse de la cote du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel et sous réserve d'une gestion rigoureuse des eaux pluviales à la parcelle.** Ils devront être consultés pour la demande de permis de construire.

Conformément à l'avis des Services Techniques qui indique que le projet est raccordable aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales.

Article SIX :

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable

Affiché en *mairie* le :

- Taxe d'aménagement

Taux en %	3.5
-----------	-----

- Taxe Départementale

Taux en %	1.60
-----------	------

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en %	0.40
-----------	------

Article SEPT :

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 (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour Projet Urbain Partenarial
- Taxe d'aménagement

Article HUIT :

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

Une

- Demande de permis de construire pour maison individuelle

Article NEUF :

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.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Le 21 Mai 2024

Le Maire

Christine LESUEUR

Affiché en *mairie* le :

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

En application de l'article R. 414-6 du code de justice administrative, les personnes physiques ou morales ont la faculté d'utiliser la voie dématérialisée sur le site internet www.telerecours.fr pour saisir la juridiction administrative compétente.

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.

