

MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20220624-036-2022-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2022



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 : Division des parcelles AK-435-438-592 pour la création de 2 terrains à bâtir d'une parcelle bâtie, avec un chemin commun pour 1 terrain à bâtie et le lot bâti.

2 accès sont déjà existant, chemin du Milcipie

Les compteurs d'eaux sont déjà existant et 2 coffrets EDF sont déjà existants

Superficie : **2714 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 Chemin du Milcipie , à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré AK0592 - AK0438 - AK0435), présentée le 03/05/2022 par Monsieur MONCHY Franck demeurant 119 Rue du champ des oiseaux, , ROUEN 76000 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 22 F 0034.

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

Vu l'avis favorable de Monsieur Le Préfet en date du 02/06/2022,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 06/05/2022,

Vu l'avis favorable avec prescription des Services Techniques en date

Vu l'avis Favorable du SYMA en date du 11/05/2022,

Considérant que le projet, objet de la demande consiste en la division de 3 parcelles pour la création de 2 terrains à bâtir, d'un terrain bâti et d'un quatrième lot servant de chemin commun pour le lot bâti et un lot à bâtir,

Considérant que le projet est situé en contrebas d'une zone urbanisée et en amont d'un lotissement,

Considérant l'existence de sources à proximité immédiate des parcelles faisant l'objet de la demande,

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

Dossier N° : **CU 076 276 22 F 0034**

Date de dépôt : **03/05/2022**

Demandeur :

représenté par :

Monsieur MONCHY Franck

119 Rue du champ des oiseaux

76000 ROUEN

Adresse terrain :

Chemin du Milcipi

76440 FORGES-LES-EAUX

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

CERTIFIE

Article UN : L'opération est réalisable sous réserve du respect 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-LESEAUX 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.

Article CINQ

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

Les frais de raccordement sont à la charge du demandeurs

- Electricité :

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

Les frais de raccordement sont à la charge du demandeur

Assainissement :

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

Les frais de raccordement seront à la charge du demandeur

- Voirie :

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

- Défense Extérieure Contre l'Incendie /

Terrain desservi	Distance	Débit
Oui	145 m	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 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Conformément à l'avis du **SYMA** qui précise que les terrains ne se situent pas dans un axe d'écoulement d'eaux et de ruissellement majeur provenant de terres en amont, qu'ils ne se situent pas à proximité directe d'un cours d'eau. En conclusion il n'y a pas de critères majeurs liés aux ruissellements et à l'inondabilité qui s'opposent à leur urbanisation sous réserve d'une gestion rigoureuse des eaux pluviales à la parcelle. Toutefois, **ces terrains se situant en contrebas d'une zone urbanisée, nous préconisons l'interdiction de réaliser des sous-sols et une réhausse de la cote des rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel.** En conséquence, ils devront être consultés pour les demandes de permis construire.

Conformément à l'avis des **Services Techniques** qui indique que le fossé d'eau pluviale et de ruissellement ne doit pas être maintenu et entretenu afin d'éviter que les habitations se situant en dessous soient inondées. De même il sera préférable d'utiliser des matériaux absorbants pour gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement. Une étude de sol est fortement conseillée avant de prendre une décision concernant le type de construction (présence de sources).

Il existe des réseaux (non public) sur les différentes parcelles, elle est fortement recommandée d'identifier l'endroit de leur passage avant de décider de l'implantation des constructions, et ne pas construire à proximité immédiate.

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

- 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
- Déclaration préalable

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 24 Juin 2022

Le Maire



Christine LESUEUR

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.

