

Affiché en *mairie* le : 27/01/2023

Affiché sur internet le : 27/01/2023

## MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20230125-0008-2023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/01/2023

Dossier N° : **CU 076 276 22 F 0088**

Date de dépôt : **17/11/2022**

Demandeur :

représenté par :

**Maître Laure LEFEBVRE-MULLER**

**9 D Rue de Verdun**

**BP 8**

**76440 FORGES-LES-EAUX**

Adresse terrain :

**Impasse de la Mare Anson**

**Le Fossé**

**76440 FORGES-LES-EAUX**

### **Certificat d'Urbanisme opérationnel Opération non réalisable délivré par Le Maire au nom de la commune**

Demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée

Objet du dossier : Détachement de 2 lots A et B, d'une contenance de 1 600m<sup>2</sup> pour le lot A et de 1 400m<sup>2</sup> pour le lot B pour la construction d'une maison individuelle d'habitation sur chaque parcelle.  
Superficie : **23310** m<sup>2</sup> 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 Impasse de la Mare Anson Le Fossé, à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré 277B00033), présentée le 17/11/2022 par Maître Laure LEFEBVRE-MULLER demeurant 9 D Rue de Verdun, BP 8, FORGES-LES-EAUX 76440 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 22 F 0088.

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

**Vu l'avis simple défavorable de Monsieur le Préfet en date du 05/01/2023,**

**Vu l'avis favorable tacite du service consulté ' N\_Enedis '**

**Vu l'avis favorable des services technique de la commune en date du 11/01/2023,**

**Vu l'avis favorable du SIAEPA FORGES EST en date du 24/11/2022,**

**Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 21/11/2022,**

**Considérant** que le projet consiste à détacher deux lots à bâtir de respectivement 1 600 m<sup>2</sup> et 1400 m<sup>2</sup> d'une parcelle de 23 310 m<sup>2</sup>,

**Considérant** l'article L.111-3 précisant qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Affiché en *mairie* le :

**Considérant** que le terrain, objet de la demande est situé en dehors de la partie urbanisée de la commune dans un secteur d'urbanisation diffuse et qu'il convient de maîtriser les modes d'urbanisation diffus, consommateur d'espace naturel.

**Considérant** que le projet n'entre pas dans le cadre des exceptions précisés à l'article L 111-4 du code de l'urbanisme

### **Arrête**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient **applicables au terrain le 17/01/2023**, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

**Article UN : L'opération n'est pas réalisable** 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 dehors des parties urbanisées 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.

**Le terrain est situé dans une zone NATURA 2000 (directive habitats) et dans une zone ZNIEFF de type II** Sources : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/nature.map#>

**La parcelle est située dans une zone considérée comme « milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide**

**La parcelle est située dans une zone de sols argileux : exposition moyenne** (source : données Géorisque)

**La localisation des parcelles sont exposées à des canalisations de matières dangereuses** dans un rayon de 500 mètres - Sources : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Affiché en *mairie* le :

## Article CINQ

### La situation des équipements est la suivante:

#### - Eau potable :

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

#### - Electricité :

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

Enedis n'a pas pu fournir de réponse dans le temps imparti.

#### Assainissement :

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

Assainissement non collectif possible sous réserve d'étude de sol

#### - Voirie :

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

#### - Défense Extérieure Contre l'Incendie /

Terrain desservi	Distance	Débit
Oui	109 m	60 m <sup>3</sup> /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.*

## 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

<b>Taux en %</b>	<b>3.5</b>
------------------	------------

#### - Taxe Départementale

<b>Taux en %</b>	<b>1.60</b>
------------------	-------------

#### - Redevance d'archéologie préventive

<b>Taux en %</b>	<b>0.40</b>
------------------	-------------

Affiché en *mairie* le :

## 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

Le 24 Janvier 2023

Le Maire



*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](http://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.