

Affiché en *mairie* le : 23/10/2023

Affiché sur le site internet le : 23/10/2023

MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20231017-074-2023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/10/2023

Dossier N° : **CU 076 276 23 F 0093**

Date de dépôt : **19/09/2023**

Demandeur :

représenté par :

Madame LANCIEN Mélanie

214 Route de la belle vue

76440 BEAUBEC LA ROSIERE

Adresse terrain :

50 Rue Etamame Ramdani

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 :

Superficie : **386 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 50 Rue Etamame Ramdani , à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré AK0640), présentée le 19/09/2023 par Madame LANCIEN Mélanie demeurant 214 Route de la belle vue, , BEAUBEC LA ROSIERE 76440 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 23 F 0093.

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

Vu l'avis favorable du service d'ENEDIS en date du 10/10/2023

Vu l'avis favorable simple de Monsieur le Préfet en date du 22/09/2023

Vu l'avis favorable avec prescription du SYMA

Vu l'avis favorable des Services Techniques de la commune en date du 05/10/2023

Considérant que le projet, objet de la demande consiste en la construction d'une maison individuelle après démolition totale ou partielle d'une batterie de 3 garages existant sur la parcelle AK 640

Considérant que ce terrain se situe en marge d'un axe d'écoulement d'eaux de ruissellement mineur (mais avec une surface imperméabilisée importante) provenant de surfaces en amont, géré par un réseau pluvial qui arrive à saturation en cas de fortes pluies, provoquant l'inondation de la voirie adjacente,

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 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 »

Affiché en *mairie* le :

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

CERTIFIE

Article UN :

L'opération est réalisable sous réserves 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-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.

- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (source : données Géorisque).

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
Oui	Oui		__/__/__

Affiché en *mairie* le :

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	188 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 SYMAC qui précise, que premièrement, le terrain se situe en marge d'un axe d'écoulement d'eaux de ruissellement mineur (mais avec une surface d'imperméabilité importante) provenant de surfaces en amont, géré par un réseau pluvial qui arrive à saturation en cas de fortes pluies, provoquant l'inondation de la voirie adjacente. Deuxièmement, il ne se situe pas à proximité directe d'un cours d'eau. Le SYMA émet un avis favorable à l'urbanisation de ce terrain sous réserve du positionnement de l'habitation sur sa frange sud (partie haute), sous réserve de **l'interdiction de réaliser un sous-sol, sous réserve d'une réhausse de la cote du rez-de-chaussée d'au moins 50 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 au réseau d'assainissement mais selon le type de construction, une pompe de relevage sera peut-être à prévoir.

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
-----------	------

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

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 17 Octobre 2023

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.

Affiché en *mairie* le :

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.

