

Affiché en *mairie* le : 22/12/2023

Affiché sur le site internet le 22/12/2023

## MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20231221-089-2023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Dossier N° : **CU 076 276 23 F 0105**

Date de dépôt : **10/11/2023**

Demandeur :

représenté par :

**Cabinet J.C LEBOURG**

**Monsieur Julien LEBOURG**

**15 Place Brevière**

**76440 FORGES LES EAUX**

Adresse terrain :

**Avenue Mathilde**

**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 : Création de 5 parcelles de terrains à bâtir avec accès partagé

Superficie : **7104 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 Avenue Mathilde , à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré AE0240 - AE0239 - AE0218), présentée le 10/11/2023 par le Cabinet LEBOURG représenté par Monsieur Julien LEBOURG demeurant 15 Place Brevière, FORGES LES EAUX 76440 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 23 F 0105.

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

**Vu l'avis défavorable d'ENEDIS en date du 23/11/2023,**

**Vu l'avis favorable avec réserve de la police municipale en date du 17/11/2023,**

**Vu l'avis simple défavorable de Monsieur le Préfet en date du 20/11/2023,**

**Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques de la commune en date du 14/12/2023,**

**Vu l'avis favorable avec prescription du SYMA en date du 21/11/2023,**

**Considérant que le projet, objet de la demande, consiste en la création de 5 parcelles de terrains à bâtir avec accès partagé,**

**Considérant que le lot C créer un développement en troisième rideau du bâti par rapport à la voie de desserte, hors des parties urbanisées,**

**Considérant, que la zone constructible envisagée des lots D et E créer une extension en dehors de l'alignement des parcelles voisines, notamment les parcelle 236 et 254, de nature à avancer sur l'espace naturel environnant,**

Affiché en *mairie* le :

**Considérant** l'article L111-3 du code de l'urbanisme qui dispose 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,

**Considérant** que le projet ne relève pas des exceptions autorisées par l'article L 111.4 du code de l'urbanisme,

**Considérant** que le projet nécessite de faire une extension du réseau électrique pour alimenter l'ensemble des parcelles,

**Considérant** que la commune n'est pas en capacité d'indiquer dans quel délai les travaux peuvent être réalisés

**Considérant que l'article L111-11 précise que** lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés

**Considérant** que les terrains se situent légèrement en contrebas d'une zone urbanisée

**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 »

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

## CERTIFIE

**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 partie non urbanisée de la commune.

### Article TROIS

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

### Article QUATRE

Affiché en *mairie* le :

### 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.

### Article CINQ

#### La situation des équipements est la suivante:

- Eau potable :

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

Faire un relevé topographique- pompe de relevage peut -être nécessaire

- Electricité :

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

Assainissement :

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

Faire un relevé topographique- pompe de relevage peut -être nécessaire

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Oui	A vérifier selon le type de construction envisagée		__/__/__

- Défense Extérieure Contre l'Incendie /

Terrain desservi	Distance	Débit
Oui	114 m	99m <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.*

**Conformément à l'avis du SYMA**, qui précise que les parcelles, objet de la demande, ne sont pas situées dans un axe d'écoulement d'eaux et de ruissellements majeur provenant de terres en amont et qu'elles ne se situent pas à proximité directe d'un cours d'eau. Qu'en conclusion il n'y a pas de critères majeurs liés à l'inondabilité qui s'opposent à leur urbanisation sous réserve d'une gestion rigoureuse des eaux pluviales à la parcelle. Toutefois, les parcelles se situant légèrement en contrebas d'une zone urbanisée, le SYMAC préconise l'interdiction de réaliser des sous-sols, une réhausse de la cote des rez-de-chaussée d'au moins

Affiché en *mairie* le :

20cm par rapport à la cote du terrain naturel et le positionnement des habitation dur la partie haute des lots D et E. Il souhaite être consulté lors du dépôt du permis de construire.

Conformément à l'avis de la Police Municipale qui indique que le projet peut présenter des soucis concernant les conditions d'accès mais également concernant le stationnement des véhicules. De même du point de vue sécurité et conditions d'accès, l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, dispose en son article 4A que les courbes tracées par les voies utilisables par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (Voies engins) doivent présenter un rayon inférieur minimum de 11 mètres avec une surlargeur dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres. Sans éléments plus précis du projet, seul un avis de réserve peut être émis.

#### 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)
- Redevance d'archéologie préventive

##### ***Participations préalablement instaurées par délibération***

- Participation pour Projet Urbain Partenarial
- Taxe d'aménagement

Le 21 Décembre 2023

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](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.

