

Affiché en *mairie* le : 06/09/2024
Affiché sur le site internet : 06/09/2024

MAIRIE DE FORGES-LES-EAUX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20240906-057-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/09/2024

Dossier N° : **CU 076 276 24 F 0035**

Date de dépôt : **14/06/2024**

Demandeur :
représenté par :
Monsieur PERNEL Anthony
38 Rue de la Libération
76440 FORGES LES EAUX

Adresse terrain :
1 B Route Francis Fer
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 à usage d'habitation.
Superficie : **1343** 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 1 B Route Francis Fer, à FORGES-LES-EAUX 76440 (cadastré AL0271), présentée le 14/06/2024 par Monsieur PERNEL Anthony demeurant 38 Rue de la Libération, FORGES LES EAUX 76440 et enregistré par la mairie de FORGES-LES-EAUX sous le numéro CU 076 276 24 F 0035.

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 01/07/2024

Vu l'avis favorable des Services Techniques de la commune en date du 22/07/2024

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30/07/2024

Certifie :

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 14/08/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Affiché en *mairie* le :

Article UN :

L'opération est réalisable avec les réserves suivantes 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 urbanisé de la commune.

Article TROIS :

Le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes : une canalisation du réseau d'assainissement traverse la parcelle sur la partie nord-ouest (voir le plan annexé).

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 est située à proximité de la voie ferroviaire SERQUEUX-GISORS : risque de nuisances sonores
- D'après le site Géorisque, il existe une canalisation de matières dangereuses dans un périmètre proche de la parcelle
- Interdiction de créer un sous-sol, la parcelle se situant près d'une zone de remontée de nappe phréatique,

Article CINQ :

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

Le raccordement au réseau d'eau sera à la charge du demandeur

- Electricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi	Date de desserte
Non	Non	A la demande du pétitionnaire voir avis d'ENEDIS	__/__/__

Affiché en *mairie* le :

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.

Selon ENEDIS Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaire pour desservir la parcelle.

Il rappelle que la Loi N°2023-175 du 10 mars 2023 relative à la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L 342-11 du code de l'énergie. De fait **les Collectivités en Charge de l'urbanisme ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération**, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

- Assainissement :

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

Le raccordement au réseau d'assainissement sera à la charge du demandeur. Selon le type de construction, il faudra envisager l'installation d'une pompe de relevage à la charge du demandeur.

- Voirie :

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

L'accès à la parcelle pourra se faire uniquement par l'accès existant.

- Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Terrain desservi	Distance	Débit
Oui	70 m	60m ³

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

Affiché en *mairie* le :

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 une 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 30 Août 2024

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.

