

2023-020

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 13/12/2022	N° CU 76178 22 M0069
	création de deux lots à bâtir
Par : SCP PATY ET PELLETIER	
Représentée par : MAÎTRE ADRIEN PATY / HH	
Sur un terrain sis : 613 Rue de la Liberté, 76410 Cléon Parcelles cadastrées AB364 AB366 AB367 AB368 Superficie du terrain de la demande : 2373 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	

Le Maire de Cléon,

Vu la demande présentée le 13/12/2022 par SCP PATY ET PELLETIER MAÎTRE ADRIEN PATY demeurant 18 PLACE DU CHATEAU BP 11 27110 LE NEUBOURG en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 613 Rue de la Liberté 76410 Cléon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour création de deux lots à bâtir

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020 et dernière modification en date du 14/11/2022,

Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones 1AUR2 et UBA1

Vu l'avis favorable avec prescription(s) d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 21/12/2022,

Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 04/01/2023,

Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Défense Extérieure Contre l'Incendie - de la Métropole-Rouen-Normandie en date du 09/01/2023,

Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 04/01/2023,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) du Pôle de Proximité Val de Seine - Service Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 15/12/2022,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) du Pôle de Proximité Val de Seine - Service Voirie - Métropole-Rouen-Normandie en date du 20/12/2022,

Vu l'avis défavorable de Rouen Normandie Aménagement en date du 05/01/2023,

Vu l'avis favorable de la DREAL - Service Ressources Naturelles en date du 12/01/2023,

CONSIDERANT l'article L152-1 du code de l'urbanisme qui dispose : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

CONSIDERANT l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des « berges de l'étang – 178D »,

CONSIDERANT que le projet consiste à détacher deux lots à bâtir,

CONSIDERANT que le lot B est entièrement situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation des berges de l'étang,

CONSIDERANT le lot B projeté est situé sur la trame viaire principale, sur la zone d'espace vert et sur la zone de stationnement collectif définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation,

CONSIDERANT que le projet présenté est incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation des berges de l'étang,

CONSIDERANT que tel que présenté, le projet ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme,

CERTIFIE

Article 1 : Objet de la demande

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Validité

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 délivrance d'un 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.

Article 3 : Règles applicables

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLUi susvisé en zone 1AUR2 (partie du terrain sur laquelle est projetée le lot B) et en zone UBA1 (partie du terrain sur laquelle est projeté le lot A et le reliquat bâti) . Toute construction devra être conforme aux dispositions du règlement de la zone correspondantes, 1AUR2 ou UBA1 du PLUi.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. R.111-2, R.111-4, R.111-25 à R.111-27.

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au profit de la Métropole Rouen Normandie.

- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 12 octobre 2015
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) a été approuvé par délibération du Conseil de la CREA le 15 décembre 2014
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole Rouen Normandie du 16 décembre 2019.

Pour toute information relative à l'existence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), je vous invite à vous rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), 21 avenue de la Porte des Champs, 76000 ROUEN

Article 4 : Cristallisation

Au cours des dix-huit mois durant lesquels le Certificat d'Urbanisme produit ses effets, les dispositions d'urbanisme, les limites administratives au droit de propriété et la liste des taxes d'urbanisme se trouvent gelées. Cette cristallisation ne peut être remise en cause qu'à la condition qu'un motif impérieux de sécurité publique ou de salubrité publique l'exige.

Le Conseil d'État est venu préciser à plusieurs reprises les conditions de cristallisation des Certificats d'Urbanisme. Si une demande d'autorisation est effectuée après l'entrée en vigueur d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie, elle ne peut plus se prévaloir du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu si, à la date de délivrance du Certificat, les conditions requises pour qu'un sursis à statuer soit opposé étaient réunies.

Si le projet était de nature à compromettre le document d'urbanisme, le projet serait immédiatement assujéti aux nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Article 5 : Desserte par les réseaux

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Voir avis de la Direction de l'Eau de la Métropole Rouen Normandie en date du 04/01/2023
Électricité	Oui	Voir avis d'Enedis en date du 21/12/2022
Défense Extérieure Contre l'Incendie	Oui	Voir avis de la Direction de l'Eau - Défense extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie en date du 09/01/2023
Assainissement	Oui	Voir avis de la Direction de l'Assainissement de la Métropole Rouen Normandie

Eaux pluviales	Non	en date du 04/01/2023
Voirie	Oui	Voir avis du service Voirie du Pôle de proximité Val de Seine (PPVS) de la Métropole Rouen Normandie en date du 20/12/2022
Déchets	Oui	Voir avis du service Déchets du Pôle de proximité Val de Seine (PPVS) de la Métropole Rouen Normandie en date du 15/12/2022

Article 6 : Dispositions particulières

Les observations et prescriptions particulières suivantes sont applicables au terrain :

- Hauteur maximale et nombre de niveau 14 m, R+2+C ou A,
- Milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide (Donnée DREAL),
- Zone humide (Donnée DREAL),
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP 178D des berges de l'étang à Cléon,
- Taxe d'aménagement : taux 5%,
- Zone d'Aménagement Concerté des Berges de l'Etang (ZAC).

Article 7 : Taxes

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Métropolitaine	Taux = 5 %	Délibération du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2016
TA Départementale	Taux = 1,60 %	Délibération du Département de Seine-Maritime du 11 octobre 2011
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %	II de l'article L524-7 du code du patrimoine
Redevance bureau	Néant	

Pour la partie située en zone d'aménagement concerté (ZAC des berges de l'étang) une convention de participation doit être réalisée en partenariat avec Rouen Normandie Aménagement chargée de l'aménagement de la zone.

Article 8 : Participations

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 (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme),
- Equipements propres (article L 332-15 du code de l'urbanisme).
- Projet Urbain Partenarial (articles L.332-11-3 et 4 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (délibération du Conseil Métropolitain du 20/04/2015)

Fait à Cléon, le 23 janvier 2023

La 3ème adjointe chargée de la politique de la ville, des finances et de l'aménagement urbain,

 

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).