

DT 2024-0017

1.43EK.0

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 07/11/2023	N° CU 76178 23 M0065
Par : SCP PATY ET PELLETIER	CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION
Représenté(e) par :	
Sur un terrain sis : 613 rue de la Liberté , 76410 Cléon Parcelle(s) cadastrée(s) AB364 AB366 Superficie du terrain de la demande : 1171 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	

Le Maire de Cléon,

Vu la demande présentée le 07/11/2023 par SCP PATY ET PELLETIER demeurant 18 B PLACE DU CHATEAU BP 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 de la Liberté 76410 Cléon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

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 18/12/2023,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UBA1

Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 14/12/2023,

Vu l'avis favorable avec prescription(s) d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 20/11/2023,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) du Pôle de Proximité Val de Seine - Service Voirie - Métropole-Rouen-Normandie en date du 30/11/2023,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) du Pôle de Proximité Val de Seine - Service Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 30/11/2023,

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 01/12/2023,

Vu l'avis favorable de la DREAL - Service Ressources Naturelles en date du 23/11/2023,

Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 22/01/2024,

CERTIFIE

Article 1 : Objet de la demande

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

Article 2 : Validité

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 07/01/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 UBA1

Ces dispositions sont consultables sur le site internet de la métropole : <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/documents-du-PLU-de-la-Métropole>

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 Prémption Urbain Simple au profit de la Métropole Rouen Normandie.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Suivant la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

- Des fouilles archéologiques
- Des Monuments Historiques si le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- De la protection des monuments naturels et des sites
- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 12/10/2015
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) a été approuvé par délibération du Conseil de la CREA le 15/12/2014
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole Rouen Normandie le 16/12/2019.

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 des droits

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 14/12/2023
Électricité	Oui	Voir avis d'Enedis en date du 20/11/2023
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 01/12/2023
Assainissement	Oui	Voir avis de la Direction de l'Assainissement de la Métropole Rouen Normandie en date du 22/01/2024
Eaux pluviales	Oui	
Voirie	Oui	Voir avis du service Voirie du Pôle de proximité Val de Seine (PPVS) de la Métropole Rouen Normandie en date du 30/11/2023
Déchets	Oui	Voir avis du service Déchets du Pôle de proximité Val de Seine (PPVS) de la Métropole Rouen Normandie en date du 30/11/2023

La construction sera raccordée aux différents réseaux. Le pétitionnaire devra en faire la demande auprès des services compétents.

- Défense Extérieure Contre l'Incendie

- Elle peut être assurée pour un risque ORDINAIRE d'habitation : Surface de référence $\leq 500\text{m}^2$ et distance d'isolement $< 5\text{m}$ OU surface de référence $> 500\text{m}^2$ sans condition d'isolement
- L'aménagement des voies d'accès doit être conforme au RDDECI en vigueur (Cf Pages 59 à 63 du RDDECI du 28/04/2022)
- Au-delà du niveau de risque couvert par l'avis du 01/12/2023, aucun autre projet ne pourra être autorisé sans une amélioration de la couverture DECI ou/et la diminution du niveau de risque du projet par l'usage ou sa conception.

- Eau potable
- Electricité
- Assainissement
- Eaux pluviales
- Voirie
- Déchets

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)
- ZAC des Berges de l'Etang
- Taxe d'aménagement : taux 5%, délibération du Conseil Métropolitain du 12/10/2015

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 Départementale	Taux = 1,60 %	Délibération du Département de Seine-Maritime du 11 octobre 2011
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %	Il de l'article L524-7 du code du patrimoine
Redevance bureau	Néant	

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)

Article 9 : Formalités d'urbanisme réglementaires

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable ou déclaration préalable lotissement
- Permis d'aménager,
- Permis de démolir
- Permis de construire

Fait à Cléon, le **26 Janvier 2024**

La 3ème Adjointe Chargée de la Politique de la Ville,
des Finances et de l'Aménagement Urbain,



Mélanie DELACOUR

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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : 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).

DUREE DE VALIDITE (article L.410-1 du Code de l'Urbanisme) : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Lorsqu'une demande d'autorisation ou 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 la date du certificat 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.

CERTIFICAT D'URBANISME TACITE (article R.410-12 du Code de l'Urbanisme)

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai d'un mois pour un certificat mentionné au a) de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme et de deux mois pour un certificat mentionné au b) de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b) de cet article.

PROROGATION DE VALIDITE (article R.410-17 du Code de l'Urbanisme) : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R.410-3 du Code de l'Urbanisme.

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.