

CU
UR. 2022/508

**CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-1 SIMPLIFIE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 05/07/2022		CU 78362 22 00208
Par :	Monsieur Jean-François REISIER	Superficie : 2 482,00 m ²
Demeurant à :	13-15 BIS RUE DU VIADUC 92130 ISSY LES MOULINEAUX	
Sur un terrain sis :	25 RUE PASTEUR cadastré : AC295, AC296, AC297	

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : 2 482,00 m²

⁽¹⁾ (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme simplifié (art. L. 410-1-a du Code de l'urbanisme)

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : **Néant**

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la CU GPS&O (en application de la délibération du conseil communautaire du 06/02/2020 confirmant le périmètre de DPU préalablement instauré par la commune)

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Conformément à l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune de Mantes la Ville. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.



NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- I6 : Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières.
- Zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral du 2 mai 2000.
- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
- Prescription d'isolement acoustique, infrastructure de catégorie 4 : 30 mètres par rapport à la voie communale.
- Prescription d'isolement acoustique, infrastructure de catégorie 1 : 300 mètres par rapport à l'A13
- Prescription d'isolement acoustique, infrastructure de catégorie 4 : 30 mètres par rapport à la voie départementale (Rue des Pincevins, Avenue Jean Jaurès, Route de Houdan, Route de Chantereine, Route de Guerville)

AUTRES PERIMETRES APPLICABLES AU TERRAIN

- Tous projets de clôture sur un terrain de cette zone de la commune doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- Tous projets de démolition sur un terrain de cette zone de la commune doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir préalable.
- Tous projets de ravalement sur un terrain de cette zone de la commune doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 janvier 2020 par délibération CC_2020-01-16_01 du Conseil Communautaire et mis à jour par les arrêtés ARR2020_014 du 10 mars 2020 et ARR2021_099 du 15 décembre 2021 du président de la Communauté Urbaine du GRAND PARIS SEINE ET OISE,

Zone : UBa - Péricentre intensification

Le terrain est situé en périmètre d'étude suivant délibération du Conseil municipal n° 2017-II-25 du 22 février 2017, instaurant un périmètre d'étude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le secteur au nord de l'autoroute A13 de la commune de Mantes-la-Ville et autorisant la GPSEO à prendre un arrêté de périmètre de gel. (article L. 151-41 du code de l'urbanisme)

Le terrain est situé en périmètre d'attente de projet suivant délibération n° CC-18_09_27_43 du Conseil communautaire de la GPSEO du 27 septembre 2018. (Article L. 102-13 6° du code de l'urbanisme)

Le terrain est concerné par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à enjeux métropolitains l'OAP « Le Quartier de la gare de Mantes » et l'OAP « Mantes Station – Le quartier Musique ». Cf. : Article 0.4 de la Partie 1 – Définitions et dispositions communes du Règlement du PLUi.

Le terrain est concerné par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle locale du territoire de la Communauté Urbaine GPS&O. L'OAP « Commerce et Artisanat » et l'OAP « Trame Verte et Bleue et Belvédères. »

Le demandeur est informé qu'une modification générale du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil communautaire n°CC_2021_09-23_13.0 en date du 23 septembre 2021 portant définition des objectifs et des modalités de concertation préalable pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Un extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal relatif à la zone concernée est annexé au présent certificat.

EQUIPEMENTS PUBLICS

- Assainissement : Voir GPS&O
- Voirie : Desservie
- Eau potable : Voir GPS&O
- Electricité : Voir ENEDIS

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS*(Article L. 332-6 et suivants, L. 332-10 et suivants et L. 520-1 du Code de l'urbanisme)*

TAXES : Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

- La Taxe **d'Aménagement** qui est composée de la part communale fixée à **7.5%**, de la part départementale et de la part régionale (le taux de ces deux dernières est fixé par les assemblées délibérantes), (articles L. 331-10 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- **Redevance bureaux, stockage et commerce** (articles L. et R. 520-1 du Code de l'urbanisme).
- **Redevance d'archéologie préventive** (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et des lois modificatives n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004 et n° 2011-1978 du 28 décembre 2011).

PARTICIPATIONS Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :
☐ par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ;
☐ par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12 du Code de l'urbanisme.

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 Assainissement Collectif (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique)
- Financement d'un équipement propre (Article L 332-15 du Code de l'urbanisme)

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION*(Article L. 480-4 du Code de l'urbanisme)*

ATTENTION : Le non-respect des formalités administratives ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de **1 200 €**, en application de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

A MANTES-LA-VILLE, le 07/07/2022

Certifié exécutoire après envoi au
contrôle de légalité le : 13/07/2022.

Notification le 18/07/2022

Le Maire,
Sami DAMERGY



Pour le Maire de MANTES-LA-VILLE
et par délégation,

La Responsable du Service Urbanisme,



Valérie TETART-SALMON

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. 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.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même pour le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que pour les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des dispositions précitées n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes de tribunal de grande instance, notaire...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Articles L. et R. 431--2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme n'excèdent pas 150 m².

Conformément à l'article L441-4 du Code de l'Urbanisme nouvellement introduit par la loi 2016-925 du 07 juillet 2016, certains lotissements soumis à Permis d'Aménager, devront avoir recours à un architecte.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de MANTES-LA-VILLE
Service de l'Urbanisme
16 Rue du Val St Georges
78711 MANTES LA VILLE
Tél : 01 30 98 79 14