

UR.2022/ 631

CU

**CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-2 OPERATIONNEL
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 07/07/2022		CU 78362 22 00211
Par :	Madame Bernadette ROLANDO	Superficie : 667 m²
Demeurant à :	Chez Cabinet ABELLO 3 Place Saint Maclou 78200 MANTES-LA-JOLIE	
Propriétaire :	Mme Bernadette ROLANDO	
Sur un terrain sis	Route de Guerville 78711 Mantes-la-Ville AH295 – Lot 2	

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **667,00 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 opérationnel : possibilité de réaliser une opération déterminée (article **L. 410-1-b** du code de l'urbanisme) nature de l'opération :

Construction à usage d'habitation sur le lot 2.

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**

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Art L. 410-1-b)

L'opération est **REALISABLE** (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après et notamment le cadre 11)

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé 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 L 213 – 2 du code de l'Urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune où est situé le bien. 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'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Zone non aedificandi : 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A13
- Prescription d'isolement acoustique :
 - infrastructure de catégorie 4 : 30 mètres par rapport au RD 158 (Route de Guerville)
 - infrastructure de catégorie 1 : 300 mètres par rapport à l'A13
- I6 : Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières.
- Zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral du 2 mai 2000.
- Retrait et gonflement des argiles Aléa moyen

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

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, ARR2021_099 du 15 décembre 2021 et ARR2023-104 DU 22 juin 2022 du président de la Communauté Urbaine du GRAND PARIS SEINE ET OISE ;

Zone UDa: Pavillonnaire diversifié

Terrain 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).

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

EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement: Voir l'avis de la Direction du cycle de l'eau de la GPS&O, du 29/07/2022, ci-annexé.
Eau potable : Voir l'avis de la Direction du cycle de l'eau de la GPS&O, du 29/07/2022, ci-annexé.
Electricité : Voir l'avis d'ENEDIS, du 21/07/2022, ci-annexé.
Voirie : Desservi – Limitrophe d'une départementale

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.

• **En application de l'article L. 331-14 et L. 331-15, le bien est situé dans un périmètre où la taxe d'Aménagement est composée de la part communale fixée à 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.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

• Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8).

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)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Un talus très important étant situé à l'alignement de la parcelle, un décaissement quasi-total de ce terrain sera nécessaire afin de pouvoir créer un accès sécurisé sur la Route Départementale (RD 158, Route de Guerville).

Ce certificat d'urbanisme opérationnel répond à toutes les règles d'urbanisme en vigueur, mais ne tient pas compte de la topographie du terrain qui peut empêcher toute construction sur cette parcelle. (JO Sénat du 29/03/2007 - p712)

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de Permis de construire.

Le demandeur doit se conformer aux avis GPSEO et ENEDIS.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur sauf les extensions de réseaux ERDF de plus de 100 m qui sont à la charge de la Commune. Néanmoins, la Commune peut refuser le Permis de Construire pour ce motif.

La création du bateau sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la GPSEO et à la charge du demandeur.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

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

A MANTES-LA-VILLE, le 05/09/2022

Le Maire,



DAMERGY

Certifié exécutoire après envoi au
contrôle de légalité le : 08/09/2022

Et publication le : 08/09/2022
Et notification le : 07/09/2022

Le Maire
Sami DAMERGY



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 (Greffier 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 170 m².

(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 Urbanisme
16 rue du Val St Georges
78711 MANTES-LA-VILLE

Le Président

Aubergenville, le 29 juillet 2022

Direction du cycle de l'eau :

C.Ub. : 078.362.22.00211 du 07/07/2022 reçu le 12/07/2022

Objet : Projet de construction sur le lot 2

Pétitionnaire : Mme Bernadette ROLANDO

Adresse : route de Guerville à Mantes la Ville

Cadastre : AH n°295, lot 2

Dossier suivi par : Gwendal ALBERT

Contact : 06.34.43.35.84 – gwendal.albert@gpseo.fr

Assainissement

La route de Guerville est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200mm. Il existe un branchement au droit du lot 2, le pétitionnaire devra le réutiliser.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la Santé Publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire qu'il soit gravitaire ou non.

Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux de l'habitation devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société Suez Eau France.

Eau potable

La route de Guerville est desservie par un réseau d'eau potable de diamètre 150mm.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société SEFO.

Défense incendie

Un poteau incendie est situé route de Guerville au droit de la parcelle.

Pour le Président et par délégation



Eric GIRAUD
Directeur du cycle de l'eau

Enedis - SERVICE CU/AU

Téléphone : 0139445780
Télécopie :
Courriel : idfo-cuau@enedis.fr
Interlocuteur :

HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA MAIRIE
BP 30842
78711 MANTES-LA-VILLE

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX, le 21/07/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0783622200211 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	ROUTE DE GUERVILLE 78711 MANTES-LA-VILLE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AH , Parcelle n° 295- LOT 2
<u>Nom du demandeur :</u>	CABINET ABELLO ROLANDO BERNADETTE

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension¹ de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière² n'est due par la CCU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Votre conseiller

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à

¹ au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

² Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



