

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de COTTEVRARD

Dossier n° CUb 076 188 24 B 0002

Date de dépôt : 16/03/2024

Demandeur : Office notarial

Pour : détachement d'une parcelle en vue de construire une habitation

Adresse terrain : 107 route de la sablière – 76850 COTTEVRARD

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de COTTEVRARD,

Vu la demande présentée le 16/03/2024 par l'office notarial représenté par Maître DUTAIL Tatiana, demeurant 3 rue Félix Faure – 76680 SAINT SAENS 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 :

* cadastré C 292

* situé 107 route de la sablière – 76850 COTTEVRARD

et précisant si ce terrain d'une superficie de 1 844 m² peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement d'une parcelle d'environ 800 m² en vue de construire une habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du syndicat mixte du bassin versant de l'Arques en date du 16/04/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des routes – agence de Forges les Eaux – en date du 05/04/2024 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le Règlement National d'Urbanisme.
Tout projet déposé dans le cadre de ce certificat d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) fera l'objet de l'avis conforme du Préfet conformément aux dispositions de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme.

Article 3

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

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Électricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

L'attention du futur constructeur est attirée sur le fait que la défense extérieure contre l'incendie, existante actuellement dans le secteur est dimensionnée pour couvrir un risque faible. Par conséquent le futur projet devra proposer une surface de référence inférieure ou égale à 500 m² et être distant de plus de 5 mètres de tout bâtiment (cf RDDECI 76 approuvé le 28/04/2022).

Le branchement aux différents réseaux devra faire l'objet d'une demande particulière auprès des services compétents ; les frais de raccordement devront être pris en charge par le futur constructeur. Les réseaux d'électricité et du téléphone devront être enterrés.

Les eaux pluviales générées par le projet seront recueillies et gérées sur la parcelle sous la forme de stockage temporaire (citerne, noue) ou d'infiltration par épandage.

Le système de gestion des eaux pluviales mis en œuvre sera conforme aux prescriptions départementales avec notamment gestion de pluie 50 mm générant 5 m³ par 100 m² imperméabilisés (comprenant les toitures, chemin d'accès et entrée charretière). En cas d'installation de système infiltrant (tranchées, noue, etc...), il faudra vérifier la perméabilité suffisante du sol avant de l'implanter. Si la perméabilité n'est pas suffisante, un autre système de type ouvrage tampon (mare, cuve, fossé, etc....) avec débit de fuite de 2l/s devra être mis en place.

Le système retenu devra figurer dans la demande de permis de construire.

Compte tenu de la situation de la parcelle dans une « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » par débordement de nappe, les préconisations du syndicat de bassin versant devront être respectées, à savoir :

- Interdiction de créer un sous-sol
- Vigilance lors de la création de l'accès à la parcelle afin de ne pas diriger les éventuels écoulements d'eau provenant de la voirie vers la future construction (niveau de l'accès plus haut que le niveau de la route).
- Maintien dans la mesure du possible de l'ensemble des éléments paysagers présents sur la parcelle (arbre, haie...)

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour assurer la sécurité des usagers entrant et sortant de la propriété et de ceux utilisant la voie publique. **A l'angle sud-ouest de la parcelle A, l'entrée charretière existante devra être conservée et le recul de celle-ci ne devra pas être diminué.**

A l'angle sud-est de la parcelle B, l'entrée charretière existante et ses barrières devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la rive de la route départementale n°96.

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du Livre V du Code du Patrimoine, relatives aux découvertes fortuites.

La future construction devra être soignée et conçue pour s'intégrer au cadre environnant tant par sa volumétrie, son adaptation au sol que par son aspect extérieur (Article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Article 5

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 Communale	Taux = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 1,60 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

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)

Article 7

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

- Demande de déclaration préalable
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait à COTTEVRARD, le 25 avril 2024.

Le Maire,

Fabrice GAMELIN


La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

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. 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).

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.

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.

