



**COMMUNE DE SAINT-ERME-  
OUTRE-ET-RAMECOURT**

*A rappeler dans toute correspondance*

**DOSSIER N° CU0026762300043**

Déposé le : 17/11/2023

Adresse : « données privées occultées »

Parcelle : « données privées occultées »

**DESTINATAIRE**

« données privées occultées »

**CERTIFICAT D'URBANISME RÉALISABLE**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire de la commune de SAINT-ERME-OUTRE-ET-RAMECOURT,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.410-1 et R.410-1 et suivants, L.153-8, L.153-16, L.153-11 et L.424-1,

Vu la demande présentée le 17/11/2023 par « données privées occultées », demeurant « données privées occultées », 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 « données privées occultées »,
  - situé « données privées occultées »,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un ou plusieurs pavillons,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 04/02/2009,

Vu l'avis du Maire en date du 21/11/2023,

Vu l'avis d'Enedis en date du 28/12/2023,

Considérant que **le terrain n'est pas desservi par le réseau d'électricité**, la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conformément au référentiel technique d'Enedis.

Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle. En application du cahier des charges de concession du réseau public de distribution d'électricité, des travaux d'extension sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle.

Considérant que **le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eau potable et d'assainissement**,

Considérant que la parcelle concernée **ne possède pas d'accès propre à la voie publique**.

Considérant que l'article U3 du Plan Local d'Urbanisme dispose que pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

### **CERTIFIE**

#### **Article 1**

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée dans la demande de certificat d'urbanisme sous réserves des prescriptions suivantes :

- Obtention d'une servitude de passage pour accéder à la voie publique,
- Création d'un accès conforme à l'article U3 du Plan Local d'Urbanisme et **répondant aux caractéristiques d'une voie « engins »** permettant l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie,

**Le projet de construction devra être implanté en zone U (22% de la parcelle) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sera conforme au règlement de la zone U du Plan local d'urbanisme,**

Toute construction en zone N du PLU est interdite,

***Les extensions et raccordements aux réseaux publics sont à la charge du pétitionnaire.***

**Les accords et avis des gestionnaires des réseaux seront nécessaires au projet,**

#### **Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme

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

- art. L 111-6 à L.111-10, art. R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Le terrain est situé dans les zones suivantes d'un Plan Local d'Urbanisme :

- **ZONE NATURELLE (N) : 77% de la parcelle**
- **ZONE URBAINE (U) : 22% de la parcelle**

#### **Article 3**

Zones concernées : U, UZ, UM, IAU, IIAU et IIAUZ. Préempteur : 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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### **Article 4**

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

<b>Équipement</b>	<b>Terrain desservi</b>
<b>Eau potable</b>	NON
<b>Électricité</b>	NON
<b>Assainissement</b>	NON
<b>Voirie</b>	NON

Le terrain n'est pas desservi par les réseaux d'équipements publics, une extension des réseaux publics sont nécessaires.

Le projet de construction sera subordonné à un raccordement individuel, les travaux seront à la charge du pétitionnaire sur devis des travaux avec l'accord du demandeur, dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Les branchements aux différents équipements publics existants seront à la charge du pétitionnaire. Ils seront réalisés en souterrain.

Les eaux pluviales seront collectées et déversées dans un ou des puisards d'infiltration sur la parcelle.

**Par délibération en date du 13.12.2022, le raccordement à l'égout est facturé selon le coût réel avec un forfait minimum de 1037 euros à compter du 01.01.2023.**

#### **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 :

- Taxe d'aménagement Communale : Secteur Commune 1 %
- Taxe d'aménagement Départementale : 2 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0.40%  
(lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

#### **Article 6**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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.

##### ***Participation exigible sans procédure de délibération préalable :***

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

##### ***Participations préalablement instaurées par délibération :***

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

#### **Article 7**

Observations et prescriptions particulières : Néant.

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : Permis de Construire.

Fait à SAINT-ERME-OUTRE-ET-RAMECOURT,  
Le 17 janvier 2024  
Alain NORMAND, le Maire.

*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*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Depuis le 01/07/2012, la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) a été remplacée par la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil Municipal en date du 25/06/2012.

**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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE :** 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.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

*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*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Depuis le 01/07/2012, la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) a été remplacée par la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil Municipal en date du 25/06/2012.

**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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE :** 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.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Publié sur le site internet le :  
18/01/2024  
Envoyé en Préfecture le :  
18/01/2024  
Reçu en Préfecture le :  
18/01/2024  
Identifiant de télétransmission :  
002-210206512-20240117- CU026762300043-AI.  
Alain NORMAND Le Maire,