



Déposé le : 17/12/2024

Demandeur : Maitre Agnès MANDROIT

Pour : Certificat d'urbanisme simple information

Sur un terrain sis à : 25 avenue Franklin Roosevelt
à LA FERTE SOUS JOUARRE (77260)

**CERTIFICAT D'URBANISME
délivré**

au nom de la commune de LA FERTE SOUS JOUARRE

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 25 avenue Franklin Roosevelt à LA FERTE SOUS JOUARRE (77260)
- Cadastéré section BC 170 - BC 172 - BC 294 d'une superficie de 1 466 m²

Déposé le 17/12/2024 par SAS Cabinet Maitres KERGUEN - MANDROIT Notaires au 45 rue de l'Orangerie à TORCY 77200

enregistré par la mairie sous le numéro CU 077 183 24 00221

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 11/12/2017 ;

VU le PSS (Plan des Surfaces Submersibles) de la Vallée de la Marne approuvé par décret n°94-608 du 13 juillet 1994

CERTIFIE

Article 1er

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 présent 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 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 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé

Zone : Naturelle secteur Nhi pour la parcelle BC 170

Zone : Urbaine secteur UAb pour la parcelle BC 172

Zone : Urbaine secteur UAb et Naturelle secteur Nhi pour la parcelle BC 294

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Passage le long des cours d'eau non domaniaux ; pour les parcelles BC 170 - BC 294
- Lignes de télécommunications ; pour les parcelles BC 172 - BC 294
- Liaison hertzienne pour la parcelle BC 170
- Elagage sur l'ensemble de la commune
- Zones submersibles de la Marne ;
 - o Zone d'expansion des crues
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Article 4

Le terrain est situé en zone de retrait gonflement des sols argileux (aléa fort ou Moyen).

Depuis la Loi ELAN, publiée le 24 novembre 2018 (article 68), les vendeurs de terrain, ont l'obligation de fournir à l'acheteur une étude de sol sur les secteurs en aléa moyen ou fort du risque de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Vous trouverez, sur la plateforme [Géorisques](#), la carte d'exposition permettant d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Article 5

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain :

- approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie en date du 27/02/2020 ;
- approuvé par le Conseil Municipal en date du 14/09/2020 ; concerne les zones urbaines

Droit de préemption urbain renforcé : uniquement les zones urbaines

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain renforcé
- approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie en date du 29/09/2020 ;
- approuvé par le Conseil Municipal en date du 12/10/2020.

Article 6

Par délibération du 05/03/2009, la commune a instauré une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone U et AU.

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
- Taxe d'aménagement Départementale
- Taxe d'aménagement Régionale
- Redevance d'Archéologie Préventive
- Redevance pour création de locaux bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage

Article 7

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)

Participation pour équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

Fait à LA FERTE SOUS JOUARRE, le 02 JAN. 2025

Le Maire,



AVOVENTES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 122-1 du Code de l'urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.