

Dossier déposé incomplet le 20 Mars 2023	
Déposé par :	Monsieur Ludovic CARD Lieu-dit Villecher
Sis :	36210 BAGNEUX
Sur un terrain sis :	« Rue prolongeant la place des rentiers » à 08600 FROMELENNES
Opération projetée :	Pose d'un studio de 28 m ² à ossature bois (logement, toiture plate)

CU 08183 23 A0004

Parcelle(s) :
AB193

Surface :
473,00 m²

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FROMELENNES,

Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/05/1988, révisé le 28/10/2014, modifié le 24/03/2022 ;

Vu l'**avis favorable avec prescriptions** du Maire du 11/04/2023, ci-joint, relatif aux réseaux publics, **uniquement pour information** ;

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste en la mise en place d'un studio d'une surface d'environ 28 m², d'aspect architectural contemporain avec toiture plate ;

CERTIFIE

Article 1 :

Le terrain objet de la demande NE PEUT PAS être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Motif(s) du caractère négatif du certificat d'urbanisme :

- Considérant que le projet consiste en la pose, sur 6 plots en béton, d'un studio préfabriqué à usage de logement, d'une longueur de 9,44 m et d'une largeur de 3 m, présentant un volume de « type conteneur », d'aspect architectural contemporain à ossature et bardage bois, surmonté d'une toiture plate (cf. documents joints à la demande) ;
- Considérant également, que ce type de construction s'apparente plutôt à une habitation légère de loisirs (H.L.L.), que le règlement du PLU interdit d'ailleurs formellement en zone UB (Cf. article UB 1) ;
- Considérant l'article UB 11.1 du règlement du PLU « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Dispositions générales » qui rappelle que les constructions ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront ;
- Considérant l'article UB 11.1 du règlement du PLU qui rappelle également que les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage ;
- Considérant l'article UB 11.1 du règlement du PLU qui interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région, sauf dans le secteur UBI (qui correspond au parc de chalets de loisirs) ;
- Considérant l'article UB 11.2 « Volumes des constructions » du règlement du PLU qui impose des volumes simples et qui s'accordent avec les volumes environnants sauf dans le secteur UBI (qui correspond au parc de chalets de loisirs) ;

- Considérant l'article UB 11.4 « Toitures » du règlement du PLU qui préconise un aspect et des matériaux de couverture s'harmonisant avec le type dominant dans l'environnement du projet ;
- Considérant que les constructions environnantes, à usage d'habitation individuelle de conception ancienne et/ou de type pavillonnaire, présentent des volumes, des murs (pierres et briques), des toitures à deux ou plusieurs versants et des matériaux d'aspect plus traditionnels ;
- Considérant que le projet proposé ne permet pas une bonne intégration dans l'environnement immédiat et par rapport aux constructions avoisinantes (volume de la construction à poser sur des supports en béton, type de toiture plate, façades...) ;
- Considérant que de ce fait, le projet ne peut être accepté ;
- Considérant l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecte, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants » ;

Les articles suivants sont donnés à titre d'information.

Article 3 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la Commune.

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

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

Article 4 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Néant

La commune est concernée par la zone de sismicité faible : sismicité 2.

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :

Le Terrain est situé dans le périmètre de droit de préemption urbain au bénéfice de 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 6 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Electricité	Non			
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

Article 7 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles I 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXES

La taxe suivante est assise et liquidée après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement Communale :	Taux de 3,00%
Taxe d'Aménagement Départementale :	Taux de 2,00%
Redevance d'Archéologie Préventive :	Taux de 0,40%

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération : Sans objet



Fait à FROMELENNES, le

11 Mai 2023

Le Maire,

Le Maire,

(Nom, prénom et qualité du signataire)

Pascal GILLAUX

Décision notifiée :

en recommandé avec AR, le / / 2023

remise contre décharge, le 11/05/2023

Toute preuve de la remise du courrier doit pouvoir être produite ultérieurement.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DÉLAIS 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 DEUX 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 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 quatre mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible depuis le site www.telerecours.fr.

