

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de BOURTH

DOSSIER : N° CU 027 108 24 10024

Déposé le : 06/07/2024

Demandeur : Madame HAUTEMULLE Marie-Claire

Nature des travaux : Détachement d'un lot à bâtir

Sur un terrain sis à : Route de Rugles à BOURTH (27580)

Référence(s) cadastrale(s) : 108 AD 10

CERTIFICAT D'URBANISME délivré au nom de la commune de BOURTH

Le Maire de la Commune de BOURTH

VU la demande présentée le 06/07/2024 par Madame HAUTEMULLE Marie-Claire demeurant 1 Route de Rugles à BOURTH (27580), en vue d'obtenir 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 :

- o cadastré **108 AD 10**
- o situé **Route de Rugles à BOURTH (27580)** ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un détachement d'un lot à bâtir en vue de la construction d'une habitation.

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

VU la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27/10/2021 et opposable au 21/01/2022 ; ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de la Mobilité du Département de l'Eure, Unité territoriale Sud, en date du 26/07/2024 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée uniquement pour une implantation de la construction en zone U délimitée au plan de zonage du PLU susvisé.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) susvisé.

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

art. L.111-6 à L.111-11, art. R.111-2, R.111-4 et R.111-21 à R.111-26

Zone(s) :

- **Urbaine (U)** pour une partie d'environ 2110 m². La zone **U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, principalement présents sur le bourg.

- **Naturelle (N)** pour le reste d'environ 335 m². La zone **N** est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés. La zone naturelle englobe également des constructions isolées et éloignées des zones agglomérées denses du territoire qui sont situées au niveau du hameau du Souchet.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40%** de l'unité foncière se situant en zone **urbaine (U)**.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T7** - Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Informations :

- Conformément à la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), la parcelle est concernée par un **aléa faible** de retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sol argileux en consultant la plaquette « ARGILES, retrait, gonflement des sols argileux dans le département de l'Eure » disponible à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/content/download/999/7048/file/ARGILES%20retrait,%20gonflement%20des%20sols%20argileux.pdf>

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (uniquement pour la zone urbaine (U)).

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui		SEPASE	
Electricité	Oui		SIEGE 27	
Assainissement	Non		Service SPANC – INSE 27	
Voirie	Oui		Département de l'Eure	
Défense incendie	Oui		Commune	

EAU POTABLE :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du SEPASE afin d'obtenir les modalités de raccordement au réseau d'eau potable.

ELECTRICITE :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du SIEGE 27 pour connaître les conditions techniques et financières de raccordement.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance de 12 KVA.

ASSAINISSEMENT :

L'assainissement sera de type non-collectif.

Une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin d'obtenir cette attestation à l'appui d'une étude de sol.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme)

VOIRIE :

Les prescriptions formulées par la Direction de la Mobilité du Département de l'Eure telles qu'elles figurent dans son avis annexé au présent arrêté devront être respectées.

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 = 2.50 %
TA Départementale	Taux = 2.50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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.332-6-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 7

Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration sur le périmètre de l'intercommunalité (PLUi prescrit en date du 18/05/2022).

Dès lors, le pétitionnaire est informé qu'un sursis à statuer pourra être opposé par l'autorité compétente à toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable dudit PLUi (articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme).

Article 8

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

- Déclaration préalable de division
- Demande de permis de construire pour maison individuelle

Observations et prescriptions particulières :

- Les frais de branchement aux divers réseaux publics seront à la charge du constructeur.
- L'assainissement individuel devra être réalisé conformément aux normes en vigueur après avis du SPANC.
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.
- Le dossier de permis de construire devra comporter l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)
- Le projet devra être conforme au plan local d'urbanisme dont le règlement est consultable en Mairie ou à l'adresse internet suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

BOURTH, le 04 Septembre 2024
Le Maire,
Alain ROCHER



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

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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.