

Demande déposée le 21/08/2025

N° CU 027 638 25 00066

Par : **Monsieur Pierre CHEVREL**

Demeurant à : **30 Rue du Tour de Ville Nord
27110 LE NEUBOURG**

Représenté par :

Propriétaire : **Monsieur Pierre CHEVREL**

Sur un terrain sis à : **L'Eglise – Le Thuit-Simer
639 Section ZB parcelle n° 193**

Superficie : 9 335 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur :

L'église – le thuit-simer – 27370 LE THUIT DE L'OISON
27638 Préfixe 639 Section ZB Parcelle n°193
Superficie : 9 335 m²

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

	Destination et nature de l'opération projetée	Surface de plancher
Constructions conservées	Sans objet	Sans objet
Constructions démolies	Sans objet	Sans objet
Constructions modifiées	Sans objet	Sans objet
Constructions projetées	Terrain à bâtir	Non renseigné

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération **N'EST PAS REALISABLE** selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 11.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

La commune décide d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones U et UA répertoriées au P.L.U. de la commune.

Droit de préemption : Interco selon les compétences intercommunale

La délibération N°CC/DD/31-2017 en date du 31 janvier 2017 relative à l'Institution et modalités d'exercice du droit de préemption urbain de la Communauté de communes Roumois Seine.

(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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le Conseil Municipal de la commune de Thuit-Anger délibère le 23/04/2015 l'instauration du droit de préemption urbain sur la commune.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Monuments historiques : NEANT
- Canalisations souterraines de gaz ou de type TRAPIL : I1 Canalisation Transport Matières Dangereuses Gaz naturel
- Protection des couloirs aériens ou hertziens : NEANT
- Servitude AS1 Périmètre de protection de captage d'eau potable éloigné
- Zone affectée par la zone humide
- Emplacement réservé n°3 : création d'un cheminement doux

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuit-Simer approuvé le 23/04/2015.
Zone N

CADRE 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

-l'article L.422-6 du Code de l'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuit-Simer approuvé le 23/04/2015.
Zone N

La zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et des espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte.

Elle comprend un secteur Nh correspondant à des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer, hormis par la réhabilitation de l'existant.

Concernant les éléments patrimoniaux repérés au titre sz l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions particulières détaillées à l'article 4 des dispositions générales, s'appliquent.

Sont interdites :

-Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elle respectent des conditions particulières :



- Les constructions et installations nécessaires à l'impantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) et des équipement collectifs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescrip^tions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- La construction d'animaux dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- La rénovation, réhabilitation des maisons
- Le changement des destination des bâtiments existants destinés à usage d'habitation
- La construction d'annexes telles que garages, abri de jardin...
- Les extensions mesurées des maisons et bâtiments existants
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire

Dans les zone de risques liées à la présence d'axes de ruissellement, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

La prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – définitions des objectifs poursuivis fait l'objet d'une délibération n° CC/DD/109-2019 du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019.

La définition des modalités de collaboration avec les communes membres et de la concertation auprès du public a été précisée par la délibération n° CC/DD/110-2019 du conseil communautaire du 19 décembre 2019.

Les délibérations en date du 26 juin 2023 et en date du 16 décembre 2024 prennent acte de la tenue des débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Roumois Seine

Ces dernières délibérations introduisent la possibilité de sursis à statuer selon les dispositions exposées ci-après.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Vers le
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique.	X			Voir l'avis du SERPN en date du 11/09/2025 et du 09/10/2025
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par une desserte collective. Epandage des eaux pluviales à la parcelle calcul en retour centennal.		X		Voir l'avis de la Direction des Services Techniques en date du 11/09/2025
Eaux usées	Le terrain sera desservi par une desserte collective.	X			Voir l'avis du SITEUR en date du 04/09/2025
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	X			Voir l'avis du SIEGE en date du 17/09/2025
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique.	X			Voir l'avis de la Direction des Services Techniques en date du 11/09/2025



Selon les termes de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.1033.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et développement durables.

Selon les termes de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L.102-13 et aux articles L.121-22-3, L.121-22-7, L.153-11 et L.311-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être à statuer :

- 1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opérations d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été prise en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affecté par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour les lesquelles l'article L.311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

En complément, il s'agira d'indiquer, sur l'ensemble des Cua et Cub délivrés sur le territoire, la date du nouveau débat du PADD avec la formule suivante :

« Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé, conformément aux articles L.140-1, L.424-1 et L.153-11, lorsque les travaux, constructions, installations ou opérations concernées par cette demande d'autorisation sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 puis par les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ont été débattues le 16 décembre 2024. »

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue au 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondés sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivants cette confirmation.

Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de

deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.231-1 et suivants.

Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6, L.311-2 et L.313-2 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

CADRE 11 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

Le caractère négatif du présent certificat résulte de l'application de :

Zonage du Plan Local d'Urbanisme :

La zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et des espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte.

Elle comprend un secteur Nh correspondant à des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer, hormis par la réhabilitation de l'existant.

Concernant les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions particulières détaillées à l'article 4 des dispositions générales, s'appliquent.

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) et des équipements collectifs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

- La construction d'annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

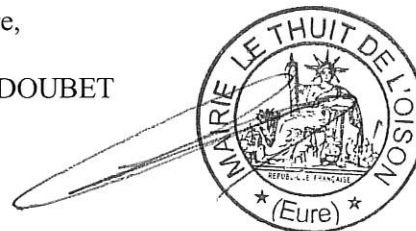
Zone de risque liée à la présence d'axe de ruissellement :

La parcelle Préfixe 639 Section ZB n°193 est située dans un secteur désignant les parties de zones affectées par la zone humide.

Fait à LE THUIT DE L'OISON, Le 21/10/2025

Le Maire,

Gilbert DOUBET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

NB : « La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les services « Gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impot.gouv.fr

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article R 315-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (*article L.315-1 du Code de l'Urbanisme*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L.111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'*article R.160-5* du même code.

DELAIS 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 **2 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 de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

