

Demande déposée le 24/06/2025

N° CU 027 638 25 00054

Par : **Madame BOURGEOIS Céline**

Demeurant à : **30 Rue du Point du Jour
27370 LE THUIT DE L'OISON**

Représenté par :

Propriétaire : **Madame BOURGEOIS Céline**

Sur un terrain sis à : **30 Rue du Point du Jour
27638 Section ZH n° 452**

Superficie : 1 448 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

30 RUE DU POINT DU JOUR – LE THUIT SIGNOL – 27370 LE THUIT DE L'OISON
27638 Section ZH Parcelle n°452
Superficie : 1 448 m²

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

Division de parcelle - 1 lot à bâtir
Lot A : terrain bâti de 768m² conservé en l'état
Lot B : terrain à bâtir de 680m²
Certificat d'Urbanisme opérationnel

	Destination et nature de l'opération	Surface de plancher
Constructions conservées	Terrain bâti de 768 m ² conservé en l'état	Non renseigné
Constructions démolies	Sans objet	Sans objet
Constructions modifiées	Sans objet	Sans objet
Constructions projetées	Terrain à bâtir de 680m ²	Non renseigné

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

L'opération est **REALISABLE** selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 13.

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Le terrain est situé dans une commune régie par le Règlement National de l'Urbanisme ; avis conforme du Préfet de l'Eure.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

NEANT

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- T7 – Servitudes aéronautiques – servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Pour information, le terrain est situé dans un zonage de risque Modéré de retrait et gonflement des sols argileux.

- Monuments historiques : NEANT

- Canalisations souterraines de gaz ou de type TRAPIL : NEANT

- Protection des couloirs aériens ou hertziens : NEANT

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

Règlement National de l'Urbanisme
Avis conforme du Préfet

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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

-le Règlement National de l'Urbanisme

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 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m²)

Sans objet.

CADRE 11 : 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 22/07/2025
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 17/07/2025
Eaux usées	Le terrain sera desservi par une desserte collective.	X			Voir l'avis du SITEUR en date du 10/10/2025

Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique. Observations	X			Voir l'avis du SIEGE en date du 16/07/2025
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique.	X			Voir l'avis de la Direction des Services Techniques en date du 17/07/2025

CADRE 10 : SURSIS A STATUER

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

ordonnées 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 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement :

- Part communale : 5%
- Part Départementale : 2.5 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

NEANT

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

BRANCHEMENTS :

- Les demandes de raccordement aux différents réseaux devront faire l'objet d'une demande auprès des différents services ou concessionnaires compétents.
- Les frais de raccordement aux différents réseaux sont à la charge du demandeur.
- Les raccordements sur les réseaux France Télécom et EDF devront être faits en souterrain jusqu'à la limite du Domaine Public, ils seront réalisés à la charge du pétitionnaire.
- En absence de réseau pluvial, le pétitionnaire devra retenir et absorber sur son terrain les eaux pluviales par épandage.
- La parcelle devra être desservie par un réseau AEP propre, le regard de comptage devra être posé sur la parcelle en limite du Domaine Public.
- La parcelle devra être desservie par un réseau d'assainissement collectif.

ACCES – ENTREE CHARRETIERE :

- Une demande d'autorisation de création d'entrée charretière devra être faite auprès du service compétent. Elle sera jointe en copie au dossier de demande de permis de construire.

L'accès se fera avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en pans coupés.

L'accès devra avoir une altimétrie supérieure à 0.20 par rapport à la rive de chaussée afin de ne pas récupérer les eaux de ruissellement de la voirie.

L'aménagement de l'accès ne devra en aucun cas interrompre l'écoulement de voirie (fil d'eau).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Selon l'avis du Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées de la Région de Thuit-Signol, le terrain est desservi. Les travaux seront réalisés par le SITEUR dans un délai de 5 semaines après règlement du devis.

Il est rappelé le règlement en plus d'une taxe de raccordement ou P.A.C. (Participation à l'Assainissement Collectif) pour chaque nouvelle construction pour un montant de 2 490,00 euros par le bénéficiaire de chaque futur permis de construire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Selon l'avis du Service « Ruissellement » de la Communauté de communes Roumois Seine, pour tout projet d'urbanisation, il est préconisé que la gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'absence de rejet d'eaux pluviales vers l'aval.

Tout projet d'urbanisation doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Il doit répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Toute parcelle reçoit des écoulements de l'amont (même minimes). Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer une protection des habitations et propriétés contre tout risque d'inondation.
- La réalisation et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surfaces ne doivent pas aggraver en rien le fonctionnement hydraulique en aval (art. 640 et 641 du code civil).

Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas devenir une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales ;

Le pétitionnaire devra apporter des solutions permettant de vérifier que la capacité d'absorption du sol est suffisante (infiltrabilité supérieure à 1.10^{-6} m/s). Si la capacité d'absorption du sol s'avérait insuffisante, une solution alternative basée sur un débit de fuite limité à 2l/s/ha devra être proposée : une autorisation de rejet devra être obtenue du propriétaire du fonds inférieur.

La Communauté de communes invite le pétitionnaire du futur projet à fournir dans le dossier de demande d'urbanisme une note de calcul décrivant le projet. Ces éléments doivent permettre de vérifier que le projet assure une bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Note de calculs :

- Préciser les surfaces (au sol) nouvellement imperméabilisées (habitation, garage, abri de jardin, terrasse, chemin d'accès, ...) ainsi que les surfaces « en herbe »
- Calculer le volume à stocker temporairement ; pour la gestion individuelle des eaux pluviales, la pluie de référence généralement préconisée est de 50mm (correspondant à une pluie d'occurrence décennale de 24h) soit un volume de 5 m³ à stocker pour 100 m² de surface imperméabilisée et 1 m³ pour 100 m² de jardin collecté.
- Choisir le(s) dispositif(s) le(s) mieux adapté(s) au projet et à son environnement et apporter les éléments techniques (dimensions, descriptions, ...)
- Fournir au moins une mesure représentative de la perméabilité à l'emplacement envisagé du ou des dispositif(s) retenu(s).
- De préciser le cheminement de l'éventuelle surverse (débordement) en cas d'évènement pluvieux supérieur à la pluie de référence.

Faire figurer à l'échelle le dispositif retenu sur le plan de masse.

Fournir tous les éléments permettant de vérifier la bonne gestion des eaux pluviales issues du projet.

Les eaux pluviales issues du projet (y compris des accès, communs ou privés) devront notamment être gérées impérativement à la parcelle.

GESTION DES DECHETS :

1/ La collecte des déchets ménagers et assimilés se fait en porte à porte dès lors que le terrain faisant l'objet de la demande est situé sur le circuit de passage de la benne à ordures ménagères.

Le point de présentation des bacs devra être suffisamment dimensionné pour accueillir au minimum 2 bacs de l'utilisateur et qu'il ne soit pas positionné sur le domaine commun (voirie ou espaces de stationnement).

Si le détachement de plusieurs lots à bâtir peut engendrer un problème de sécurité routière par la présence de plusieurs bacs en bordure du domaine public, il sera demandé au propriétaire de créer un point de présentation sur le domaine privé de l'aménageur, à sa charge, en dehors des voies de circulation. Le point de présentation sera ouvert et situé en limite du domaine public.

2/ La collecte des déchets ménagers et assimilés se fera en point de présentation des bacs si la benne à ordures ménagères ne peut emprunter la voie de circulation desservant le terrain faisant l'objet de la demande. Le point de présentation sera situé au carrefour des voies compatibles avec le circuit de collecte. La localisation du point de présentation des bacs sera déterminée en concertation avec le PRECOVAL compétent en matière de gestion des déchets ménagers.

Une réponse comportant plus de technicité sera apportée lors du dépôt du permis de construire.

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à LE THUIT DE L'OISON, Le 27/08/2025

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

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **de dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée pour une durée d'une année renouvelable, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Déclaration Préalable ou Permis de Démolir)

ATTENTION :

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

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.

