

027-212702955-20210527-CUBZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet

Affichage : 21/05/2021

Pour l'autorité compétente par délégation

**MAIRIE DE  
GRAND-CAMP****CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Références Dossier :</b>	CU 027 295 21 Z0003
<b>Demande déposée le :</b>	25/01/2021
<b>Par :</b>	Service Immobilier des Notaires
<b>Demeurant :</b>	10 RUE DE PARC 27750 LA COUTURE BOUSSEY
<b>Représenté par :</b>	Monsieur RIPOCHE Damien
<b>Sur un terrain sis :</b>	LE MONT VACHER 27270 GRAND-CAMP
<b>Cadastré :</b>	295 ZC 99
<b>Superficie :</b>	13985 m <sup>2</sup>
<b>Opération projetée :</b>	Vente d'une parcelle à bâtir

**Le Maire de GRAND-CAMP,**

Le présent certificat d'urbanisme indique en application de l'article L.410-1 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 ce terrain et précisant s'il peut être utilisé pour la réalisation de l'opération susvisée.

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

Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,

Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,

Vu la carte communale approuvée par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2005 et par arrêté préfectoral le 7 mars 2006,

Vu l'avis Favorable avec réserve de DDTM/SPRAT/Prévention des Risques Marnières en date du 09/04/2021

Vu l'avis Favorable de VEOLIA en date du 02/03/2021

Vu l'avis Favorable des services assainissement et ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 12/05/2021

Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 22/03/2021

**CERTIFIE :****Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé en secteur constructible de la carte communale.

Le Règlement National d'Urbanisme codifié aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme est applicable.

027-212702955-20210527-CUBZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2021  
Affichage : 31/05/2021**Article 2 : Droit de préemption**

Pour l'autorité compétente par délégation



Le terrain objet de la demande n'est pas situé dans un périmètre où s'applique un droit de préemption.

**Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété**a) Servitudes d'utilité publique

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

b) Protection de l'environnement :

Le terrain n'est pas situé dans une zone de protection de l'environnement.

c) Risques :

La parcelle cadastrée ZC 99 est partiellement concernée par la cavité souterraine n°18. Conformément à la doctrine départementale, aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone suffisamment grande sur la parcelle, pour permettre la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) hors de ce périmètre de sécurité.

Des périmètres de risques des cavités souterraines localisées précisément n°53, n°54 et n°115 sont présents à proximité de la parcelle.

d) Nuisances :

Le terrain n'est pas situé dans une zone de nuisance sonore (voies ferrées, routes à grande circulation...).

**Article 4 : Equipements publics**➤ EAU POTABLE

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau d'eau potable. Un branchement est à créer à la charge du propriétaire en limite du domaine public.

➤ ELECTRICITE

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'électricité. Un simple branchement à la charge du propriétaire devra être réalisé. Le coffret sera posé en limite du domaine public.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire de réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVA en monophasé ou de 36 KVA en triphasé.

➤ ASSAINISSEMENT- Eaux usées

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement. L'assainissement sera donc de type non collectif.

Une étude de sol, destinée à définir la filière d'assainissement individuel devra être réalisée avant tout dépôt de permis de construire.

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) de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour obtenir cette attestation. Dans le cas où l'installation d'un système d'assainissement autonome serait impossible, le permis de construire serait refusé.

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

027-212702955-20210527-CUBZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

Eaux pluviales / ruissellementsRéception par le préfet : 31/05/2021  
Affichage : 31/05/2021

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle et ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public ou dirigées vers le réseau d'eaux usées. Le mode d'évacuation des eaux de toiture devra impérativement figurer sur le plan de masse du permis de construire.



La superficie de la parcelle et celle de son bassin versant interceptée est supérieure à 1ha. Dans ces conditions, pour tout projet de construction de plus de 2 habitations ou d'un bâtiment agricole, un dossier de loi sur l'eau de type déclaratif au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article L214-1 du code de l'environnement est à réaliser.

➤ VOIRIE

Le terrain objet de la demande est desservi par une voirie communale.

Une demande de permission de voirie devra être adressée au gestionnaire de la voirie pour toute création d'accès.

Les futures entrées des parcelles devront être rehaussées afin d'éviter les venues d'eaux du chemin à l'amont.

➤ INCENDIE

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> mars 2017 fixe les dispositions réglementaires.

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par la défense extérieure contre l'incendie.

La commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité avant le 30/12/2021.

027-212702955-20210527-CUBZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2021

Affichage **Article 5 : Taxe et redevance applicables aux constructions en date du présent certificat**

Pour l'autorisation par délégation



➤ **Taxe d'aménagement**

	Taux applicable
Part Communale	2,5 %
Part Départementale	2,5%

*La Taxe Aménagement (TA) s'applique lors de la délivrance de toute autorisation de permis de construire ou d'aménager ou de non opposition à déclaration préalable de travaux.*

*La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations de toute nature, nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle s'applique également dans le cas d'un changement de destination des locaux précédemment affectés à des exploitations agricoles.*

*Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :*

***surface taxable x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale.***

*Pour vous aider à évaluer le montant de la taxe d'aménagement relatif à votre projet de construction, un simulateur est mis à disposition sur le site <https://www.service-public.fr>.*

➤ **Redevance d'Archéologie Préventive**

Le taux applicable est de **0,4 %**.

*La RAP est due pour les travaux soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.*

*Deux conditions sont nécessaires :*

- qu'il y ait une opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, ainsi que les installations ou aménagements de toute nature soumise à régime d'autorisation ;*
- qu'il y ait un impact sur le sous-sol (quelle que soit la profondeur du terrassement).*

*La surface taxable qui sert de base au calcul de la RAP correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades et comprenant des fondations.*

*Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :*

***surface taxable x valeur forfaitaire x 0,4%.***

*Pour vous aider à évaluer le montant de cette redevance, nous vous invitons à consulter le site <https://www.service-public.fr>.*

027-212702955-20210527-CUbZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2021  
Affichage : 31/05/2021**Article 6 : Réponse sur la faisabilité de l'opération**

Pour l'autorité compétente par délégation



Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**  
La construction d'un bâtiment agricole devra être compatible avec le voisinage existant.

**Article 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet.****➤ Division foncière**

- En fonction du découpage parcellaire envisagé, une demande de déclaration préalable ou de permis d'aménager devra être faite avant la réalisation des travaux.

**➤ Construction**

- une demande de permis de construire (formulaire CERFA demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes) devra être faite avant la réalisation des travaux.

Les formulaires cerfa correspondants sont actualisés régulièrement et sont à éditer depuis le site <https://www.service-public.fr>.

**Article 8 : Durée de validité du présent certificat.**

En application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 25/03/2021 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à GRAND-CAMP,  
Le 27 MAI 2021

Le Maire  
Philippe BOULLIER



*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.*

027-212702955-20210527-CUBZ0003-AR

Accusé certifié exécutoire

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

Réception par le préfet : 31/05/2021

Affichage : 31/05/2021

**Délais et voies de recours :**

Pour l'auteur du certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Rouen d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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).



Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Durée de validité :**

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 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 cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

**Prolongation de validité :**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé.

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 postale,
- soit déposée contre décharge à la Mairie.

**Effets du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.