

Commune de BOIS D'ENNEBOURG

Dossier n° CUb 076 106 24 B0003

Date de dépôt : **22/04/2024**

Demandeur : **MOREL Anne Marie**

Pour : **Détachement d'une parcelle en vue de construire une habitation**

Adresse terrain : **Chemin du puits – 76160 BOIS D'ENNEBOURG**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de Bois d'Ennebourg,

Vu la demande présentée le 22/04/2024 par Madame MOREL Anne Marie demeurant 1 468 rue de la Fondance – 76160 BOIS D'ENNEBOURG, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 :

- cadastré section C n° 176
- situé chemin du puits – 76160 BOIS D'ENNEBOURG

et précisant si ce terrain de 5 209 m² peut être utilisé pour une opération consistant au détachement d'une parcelle d'environ 1447 m² en vue de construire une habitation et démolition d'une partie de bâtiment existant ;

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du secteur du plateau de Martainville approuvé le 12/04/2021 ;

Vu le règlement y afférent notamment celui de la zone UB ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé en zone UB au plan local d'urbanisme intercommunal susvisé :

La zone UB correspond au centre bourg et aux hameaux de Trouville, la Fondance et le bout du Bas de la commune de Bois d'Ennebourg

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

L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

- périmètre éloigné captage d'eau potable

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Observations	Date de desserte
Eau potable	Oui	Réseau situé rue de la Fondance	
Électricité	Oui	Réseau situé rue de la Fondance	
Assainissement	Oui	Réseau situé rue de la Fondance	
Voirie	Oui		

L'attention du futur constructeur est attirée sur le fait que la défense extérieure contre l'incendie, existante actuellement dans le secteur est dimensionnée pour couvrir un risque faible. Par conséquent le futur projet devra proposer une surface de référence inférieure ou égale à 500 m² et être distant de plus de 5 mètres de tout bâtiment (cf RDDECI 76 approuvé le 28/04/2022).

L'attention des futurs constructeurs est attirée sur le fait que la parcelle, objet de la demande, est impactée en partie par le périmètre de protection lié à l'indice de cavité n° 17 recensé sur le territoire de la commune de Bois d'Ennebourg. Les futures constructions devront se situer obligatoirement en dehors de ce périmètre de protection ainsi que l'accès dans la mesure du possible.

Le branchement aux différents réseaux devra faire l'objet d'une demande particulière auprès des services compétents ; les frais de raccordement devront être pris en charge par le futur constructeur. Les réseaux d'électricité et du téléphone devront être enterrés.

Les eaux pluviales générées par le projet seront recueillies et gérées sur la parcelle :

Pour être conforme au règlement du SAGE Cailly Aubette Robec, il est nécessaire de réaliser sur la parcelle un dispositif permettant à minima (des calculs précis doivent ajuster le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales au cas par cas) de satisfaire aux exigences suivantes :

- Prévoir un ouvrage de stockage de 5 m³ d'eaux pluviales pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée.
- Prévoir une vidange de l'ouvrage de stockage en moins de 48 heures pour le rendre disponible lors des pluies suivantes,
 - Soit par infiltration sous réserve que des mesures de perméabilité des sols en confirment la faisabilité technique.
 - Soit par une vidange de l'ouvrage de stockage sur une période comprise entre 24h et 48h par un débit de fuite de 2l/s/ha imperméabilisé vers un exutoire autorisé.

Le système retenu devra figurer dans la demande de permis de construire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour assurer la sécurité des usagers entrant et sortant de la propriété et de ceux utilisant la voie publique : les raccordements de l'accès sur la voie publique ne devront occasionner aucune gêne à la circulation générale.

Une permission de voirie devra être sollicitée et obtenue auprès de la commune pour la création de l'accès sur la voie communale « chemin du puits ».

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du Livre V du Code du Patrimoine, relatives aux découvertes fortuites.

La future construction devra être soignée et conçue pour s'intégrer au cadre environnant tant par son adaptation au sol que par sa volumétrie et son aspect extérieur. (Article R 111-27 du code de l'urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il devra strictement respecter les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la limite Nord-Est du terrain est bordée par un alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et qu'un recul minimal de 5 mètres est imposé pour les nouvelles constructions principales.

Article 4

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 = 1,60 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 5

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. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

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

- Demande de déclaration préalable
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait à BOIS D'ENNEBOURG, le 31/05/2024
Le maire,

Laurent SOLER



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

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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.

