

Date de dépôt : 20/04/2023

Demandeur : Monsieur CORRE Maxime

Pour :
Création de 4 terrain à bâtir

Adresse du terrain : Rue du Clos Potard
27860 HEUDICOURT

Cadastré : E259

Superficie : 3 079 m²

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération Tacite – Opération non réalisable

Le maire de Heudicourt,

Vu la demande présentée le 20/04/2023 par Monsieur CORRE Maxime, sis 2 Chemin Noir 27140 GISORS 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 E259,
 - situé à Rue du Clos Potard 27860 HEUDICOURT,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création de 4 terrain à bâtir :

- Lot A pour 550 m² de superficie - construction d'une habitation,
- Lot B pour 885 m² de superficie - construction d'une habitation,
- Lot C pour 965 m² de superficie - construction d'une habitation,
- Lot D pour 589 m² de superficie - construction d'une habitation,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/10/2012,

Vu l'avis défavorable du SPANC en date du 28/04/2023,

Considérant les faibles superficies des lots A et D (inférieure à 800 m²),

Considérant la nécessité de réaliser une étude de filière d'assainissement afin de vérifier la possibilité de mise en place d'un système d'assainissement non collectif sur chacun des lots,

Considérant que le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information en date du 20/06/2023 conformément à l'article R410-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L4.10-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article »,

Considérant toutefois que l'autorité compétente reste toujours saisie de la demande de certificat d'urbanisme opérationnel et est tenue de délivrer, même tardivement, une réponse écrite sur le caractère réalisable de l'opération (réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 20/12/2012),

Considérant qu'en application de l'article R 410-2 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 20/06/2023,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 20/06/2023, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au 4^e alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

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

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLU susvisé,

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- articles L. 111-1 et suivants,
- articles R. 111-1 et suivants,

Situation / zone : UC

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est prescrit dans la commune.

Article 4

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

T7 – Relations aériennes – Servitude aéronautique, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

AC1 - Le terrain est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques classés,

AC2 - Le terrain est situé dans le périmètre de protection des sites et des monuments naturels classés,

Article 5

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 05/10/2012 au bénéfice de la commune,

Article 6

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	VEOLIA	
Électricité	Oui	Oui	SIEGE	

Assainissement collectif	Non			
Assainissement non collectif		Non	SPANC	
Voirie	Oui	Oui	CDCVN	
Défense incendie	Oui	Oui	COMMUNE	

Article 7

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 %
TA Départementale	Taux : 2.50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0.40 %

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 20/06/2023.



Fait à Heudicourt
 Le, 29 AOUT 2023
 Prénom, Nom, Qualité du signataire
Jean-Jacques BOUCHE,
Maire

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.