

Date de dépôt : 19/04/2023

Demandeur : Monsieur CORRE Maxime

Pour :
Construction d'une maison unifamiliale

Adresse du terrain :
Rue du Clos Potard,
27860 Heudicourt

Cadastré : E259

Superficie : 3 079 m²

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune de Heudicourt
Certificat tacite - Opération réalisable

Le maire de Heudicourt,

Vu la demande présentée le 19/04/2023 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 construction d'une maison unifamiliale.

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 de la Direction des Service techniques de la communauté de communes du Vexin Normand en date du 28/04/2023,

Considérant que le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information en date du 19/06/2023 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 L.4.10-1, 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 19/06/2023,

CERTIFIÉ

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 16/06/2023, 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.

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

Article 2

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 ;

Zone : UC

Article 3

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 4

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 5

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		Oui	SPANC	
Voirie	Oui	Oui	CDCVN	
Défense incendie	Oui	Oui	COMMUNE	

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

ACCES

Selon l'avis de la direction des Services Techniques de la Communauté de Communes du Vexin Normand :

- Le propriétaire s'assure lors de l'aménagement de l'entrée à la parcelle qu'il existe un recul suffisant entre la route et son portail qui puisse permettre, à l'arrêt, l'attente d'un véhicule et laisser ainsi la libre circulation sur la voirie,
- Le propriétaire prévoit la création d'une entrée charretière avec un bateau qui prend l'écoulement sans entrave des eaux pluviales. L'aménagement est laissé à la discrétion du propriétaire,
- Le propriétaire est informé qu'il ne peut nullement laisser des gravats, gravillons, pierres, cailloux, graviers, terres se déverser sur la chaussée principale,
- Les dommages constatés sur la voirie principale pourront être réparés par la Communauté de Communes du Vexin Normand et seront mis à la charge du propriétaire.

ELECTRICITE

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVa.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type non collectif. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une étude de faisabilité.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R 431-6 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir une attestation.

La filière d'assainissement devra être approuvée par le SPANC de la Communauté de Communes du Vexin Normand Le pétitionnaire devra donc se rapprocher de ce service avant tout dépôt de permis de construire.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, accès...) devront être gérées à la parcelle.

REGLEMENTATION ENERGETIQUE

Le dossier de permis de construire devra comporter le formulaire attestant la prise en compte des performances énergétiques et environnementales et le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, prévu par les articles R 111-20-8-D du code de la construction et de l'habitation [article R 431 - 16i) du code de l'urbanisme]

Article 6

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 7

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 du 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).

Article 8

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/06/2023.



Fait à Heudicourt
Le 29 AOUT 2023
Prénom, Nom et Qualité du signataire

Jean-Jacques BOUCHE,
Maire

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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois à compter 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'Etat. 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 de deux mois vaut rejet tacite).

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.

Effet 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.