

Date de dépôt : 03/10/2023

**Demandeur** : Société LANGLOIS Muriel représentée  
par Madame LANGLOIS Muriel

**Pour** : Construction d'une piscine et un garage fermé  
ou bien un carport sur la parcelle ZB194

**Adresse du terrain** :  
3 Rue du Clos d'En Bas, Saint Chéron  
27640 Breuilpont

**Cadastré** : ZB194, ZB197

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
Délivré par le Maire au nom de la commune de Breuilpont  
Opération réalisable

**Le Maire de BREUILPONT,**

**Vu** la demande présentée le 03/10/2023 par la Société LANGLOIS Muriel représentée par Madame LANGLOIS Muriel, domicilié la Moinerie 27120 Houlbec-Cocherel 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 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération ;

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

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03/07/2015 ;

**Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone Up et de la zone N ;

**Vu** le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/0/2017 ;

**Vu** les pièces fournies par le demandeur ;

**Vu** le récépissé de dépôt affiché en Mairie le 04/10/2023 ;

**1/CONSIDERANT** que les constructions autorisées par l'article U2 du PLU sont limitées : "*dans les secteurs soumis au risque de ruissellement* :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques." ;

**CONSIDERANT** que la parcelle ZB194 est traversée par un axe de ruissellement identifié au PLU ;

**2/ CONSIDERANT** l'article N2 du PLU qui n'autorise que "*Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués*"

**CERTIFIE**

**Article 1**

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

**Article 2**

Le terrain est soumis aux dispositions du Plan local d'urbanisme approuvé le 03/07/2015 susvisé.

- **Zonage** : N (parcelle ZB197), U (parcelle ZB194)
- **Emprise au sol** : **Non réglementé**

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

Nom	Type	Descriptif
<b>Espace boisé classé</b>	Elément identifié au PLU	Identification d'un espace boisé classé à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, <b>sur la parcelle ZB197 en zone N.</b>
<b>Axe de ruissellement</b>	Elément identifié au PLU	Identification d'un axe de ruissellement au titre de l'article R123-II b) du Code de l'Urbanisme sur la <b>parcelle ZB194</b>
<b>Protection du patrimoine</b>	Elément identifié au PLU	Présence d'un élément identifié au PLU et intégré dans la protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, <b>sur la parcelle ZB194</b>
<b>T7</b>	Servitudes aéronautiques	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

**Article 3****Le terrain est situé à l'intérieur du (des) périmètre(s) suivants :**

Type	Commentaire
<b>DPU</b>	Droit de préemption urbain institué dans les zones U et AU au profit de la commune, par délibération en date du 07/07/2027.
<b>Aléa gonflement / retrait des Argiles</b>	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d' <b>aléa Faible</b>

**Article 4**

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
<b>Eau potable</b>	OUI	OUI	SNA	
<b>Électricité</b>	OUI	OUI	SNA	
<b>Assainissement</b>	-	-	SNA	
<b>Voirie</b>	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.

**Article 5**

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 :

<b>TA Communale</b>	Taux : 5.00 %
<b>TA Départementale</b>	Taux : 2.50 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux : 0.40 %

**Article 6**

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 7

### Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire ou de réaliser les travaux.

**Le projet devra respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.**

**En application de l'article U2 du PLU**, toute construction ne réduisant pas le risque et faisant obstacle au passage de l'eau est interdite au niveau de l'axe de ruissellement identifié sur la parcelle ZB194.

**En application de l'Article N2 du PLU**, aucune construction n'est possible en zone N et notamment sur la parcelle ZB197 qui se trouve également identifiée dans un espace boisé classé à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme;

L'élément identifié sur la parcelle ZB194 dans le patrimoine bâti protégé devra être conservé.

Aucune construction ne devra s'implanter sur les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées et devra respecter des distances réglementaires.

Fait à BREUILPONT

Le 16 octobre 2023

Le Maire

Michel ALBARO



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 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.