

Duclair



Office notarial du square
616 Rue De Verdun
76480 DUCLAIR
02. 35. 37. 50. 09

Notaires :

Nadège CHOMBART RIEFFEL

• nadege.chombart@notaires.fr

Gabrielle CUVILLY

• gabrielle.cuvilly@notaires.fr

Vanessa CREVEL

• Vanessa.crevel@notaires.fr

Dossier suivi par :

Manon ORANGE

Monsieur Christophe CHABRIER
Madame Jessica GRANDIN
35 domaine de la Blanche Voie
76770 HOUPEVILLE

DUCLAIR, le 22 avril 2021

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver sous le présent pli, pour votre information, la copie du certificat d'urbanisme du bien dont vous faites l'acquisition.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Prise de rendez-vous en ligne
: <https://chombart-rieffel-cuvilly.notaires.fr>

Rendez-vous possibles de 9h
à 18h du lundi au vendredi



Rendez-vous à distance par
visioconférence





St Pierre de Varengueville, le 16 avril 2021

Monsieur le Maire

A

OFFICE NOTARIAL DU SQUARE
Notaires
BP 19

76480 DUCLAIR

Affaire suivie par S. MARECHAL
☎ 02 35 05 62 25 OU 02 35 37 52 46
e-mail : smarechalmairie-spv@orange.fr

Objet : Notification d'une décision relative à votre demande de Certificat d'urbanisme

Maitre,

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint l'arrêté vous délivrant le certificat d'urbanisme d'informations référencé comme suit :

Dossier N°	: CU 076 636 21 M0014
Reçu le	14/04/2021
Nom du Demandeur	OFFICE DU SQUARE
Adresse du terrain	120 chemin du Haridon 76480 ST PIERRE DE VARENGEVILLE
Propriétaire	GOHE Stéphane

Je vous rappelle l'obligation de faire procéder au contrôle de conformité du raccordement du bien **en cas d'assainissement autonome lors de chaque vente.**

Veuillez agréer, **Maitre**, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

St Pierre de Varengueville, le 16 avril 2021



Le Maire,

JM MAUGER



COMMUNE DE
ST PIERRE DE
VARENGVILLE

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 076.636.21 M0014
Déposée le	14/04/2021	
Par :	OFFICE NOTARIAL DU SQUARE Notaires	
Demeurant à :	BP 19 76480 DUCLAIR	
Sur un terrain sis :	120 Chemin du Haridon	
Cadastre :	Section AI 141	
Superficie :	765 m ²	

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Demande d'informations relatives au terrain (L. 410-1 premier alinéa du Code de l'Urbanisme)

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain visé au cadre ci-dessus est concerné par les informations ci-après.

NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Situation / zone : **le bien se trouve en zone UBH-1 correspondant aux hameaux présentant un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles**

Le PLU de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé le 13 février 2020

Plan de Prévention des Risques contre Inondations (PPRI)

Arrêté préfectoral n° 2006-11 relatif à l'info des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur la commune de St Pierre de Varengville sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un axe de ruissellement mentionné dans l'étude réalisée par SOGETI INGENIERIE de décembre 2008

Le bien n'est pas concerné par un aléa inscrit dans le PPRI

Le bien n'est pas situé dans le périmètre de cavités souterraines connues dans l'étude d'ALISE ENVIRONNEMENT de janvier 2010

Un extrait de la cartographie fixant la localisation de cette zone est joint au présent certificat

C.O.S : néant

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

Délibération du 14 Mai 2008 instituant une obligation d'une déclaration préalable pour les travaux de clôture

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le bien n'est pas situé dans un site de patrimoine archéologique.

Le bien n'est pas frappé d'alignement. L'alignement de fait est donc conservé.

Le bien est desservi par une voirie communale

Le bien n'est pas situé dans un lotissement privé

Le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement du PPRI ou inondable

Le bien n'est pas situé dans la zone du plan d'exposition aux risques (PER)

Le bien n'est pas concerné par un emplacement réservé

Le bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou à proximité d'un bien ayant fait l'objet d'une déclaration de présence de termites

Le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Pas d'alignement d'arbres classés à protéger

Pas de présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement sur la parcelle

LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE

Monuments historiques : le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre de protection en application de l'article 1er (alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913 autour des monuments historiques classés ou inscrits :

Le bien n'est pas situé dans la bande de zone de bruit de catégorie 3 définie dans l'arrêté du 28 Mai 2002.

L'ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

La Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de gestion des réseaux voirie, eau potable, assainissement et des déchets
ERDF est compétente concernant le réseau électricité

LE REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du Code de l'Urbanisme)

TAXES : Les contributions cochées ci-dessous seront éventuellement assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable..

Taxe d'aménagement (T.A)

- Part communale - Taux : 5 %
- Part départementale – Taux : 1,6 % réparti comme suit :
 - 0,3 % pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
 - 1,3 % pour les Espaces Naturels Sensibles

Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.) : Taux 0,4 %

Taxe annuelle sur les friches commerciales 10% la première année d'imposition, 15% la 2^{ème} année et 20% à compter de la 3^{ème} année d'imposition – délibération du CM du 02/07/2019

Versement pour dépassement du plafond légal de densité

PARTICIPATIONS : Les contributions cochées ci-dessous seront éventuellement assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

PARTICIPATIONS EXIGIBLES SANS PROCEDURE DE DELIBERATION PREALABLE :

Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8).

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2^{ème}-b du Code de l'Urbanisme) en fonction de la zone du P.L.U.

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux - PVNR (article L. 332-6-1-2^{ème}-d du Code de l'Urbanisme).

Participation pour voies et réseaux - P.V.R. (articles L. 332-6-1, L. 332.11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'Urbanisme).

Participation pour voies et réseaux

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11 du Code l'Urbanisme).

Le Conseil Municipal n'a pas pris une délibération instituant une taxe sur la vente des terrains à bâtir (article 1529 du C.G.I.).4

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est situé à l'intérieur du droit de préemption simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune de Saint Pierre de Varengville.

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur du droit de préemption au bénéfice de la Commune de Saint Pierre de Varengville sur les fonds de commerce, les baux artisanaux et les baux

SURSIS A STATUER

Selon les termes des articles L 111-7 et suivants, L 123-6, L 311-2 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

INFORMATIONS

Le présent certificat d'urbanisme est délivré en application de l'article L.410-1 premier alinéa du code de l'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE

Les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations, les limitations administratives au droit de propriété (à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique), applicables au terrain, ne peuvent être remises en cause dans le délai de DIX HUIT MOIS à compter de la délivrance du présent certificat.

PROROGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est adressée par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse.

MENTION

En application de l'article R.410-20 du Code de l'Urbanisme, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du même code.

St Pierre de Varengeville, le 16 avril 2021



Le Maire,

Jean Michel MAUGER

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévus

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

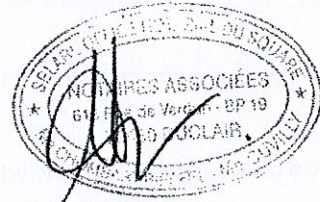
Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A DUCLAIR

Le : 13 avril 2021



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

AIN° 0143-

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 153

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

LINEAIRE COMMERCIAL

— Linéaire commercial

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

■ Bâtiment agricole

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

● Mare

● Arbre remarquable

●●●● Alignement d'arbres

●●●● Haie

■ Espace Boisé Classé (EBC)

■ Jardin familial et partagé

■ Parc/coeur d'îlot/coulée verte

■ Espace paysager

■ Vergar

Corridor écologique à restaurer

Secteur de biotope

■ Cours d'eau

PATRIMOINE BÂTI

Cf. Annexes règlement graphique 4.2.4.3 et règlement écrit 4.1.2.1

Élément bâti :

● Élément bâti / protection moyenne

● Élément bâti / protection forte

* Élément bâti avec fiche prescriptive

Mur :

— Mur

— Mur avec fiche prescriptive

Ensemble bâti homogène :

■ Ensemble bâti homogène

■ Ensemble bâti homogène avec fiche prescriptive

○ Cimetière

■ Limite communale

○ Parcelle cadastrale

■ Emprise bâti

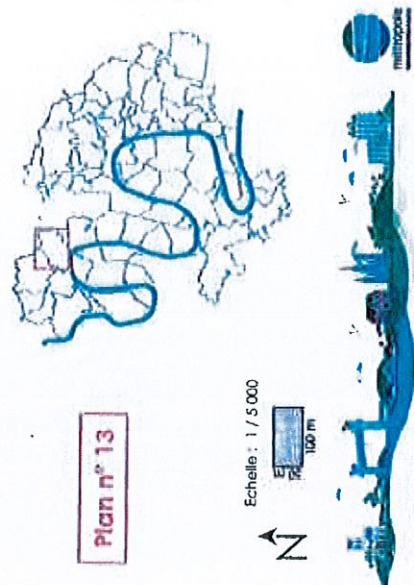
Source : Métropole Rouen-Normandie



PLAN LOCAL D'URBANISME Métropole Rouen Normandie

4.2 - Règlement graphique 4.2.1 - Planche 1 : Plan de zonage

Approuvé le 13 février 2020



Plan n° 13

Echelle : 1 / 5 000



Unité de zone

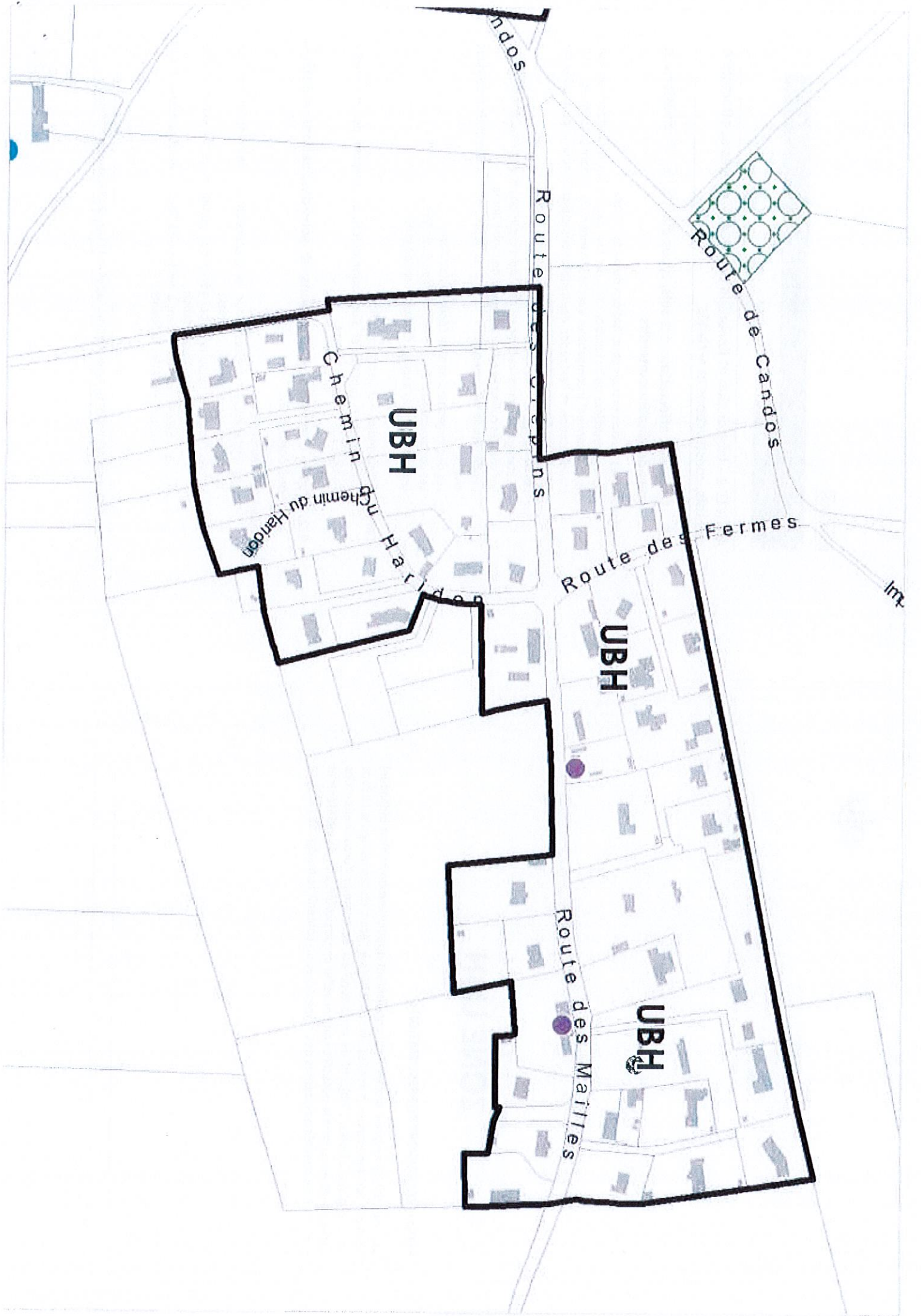


INTENTION DE PROJET

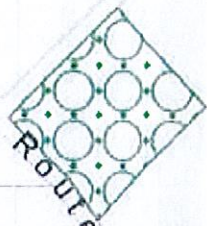
Patrimoine et référence de secteur : Chauxville et environnement et de programmation (CSP)

Emplacement réservé
Cf. Annexe Règlement Graphique 4.2.4.1

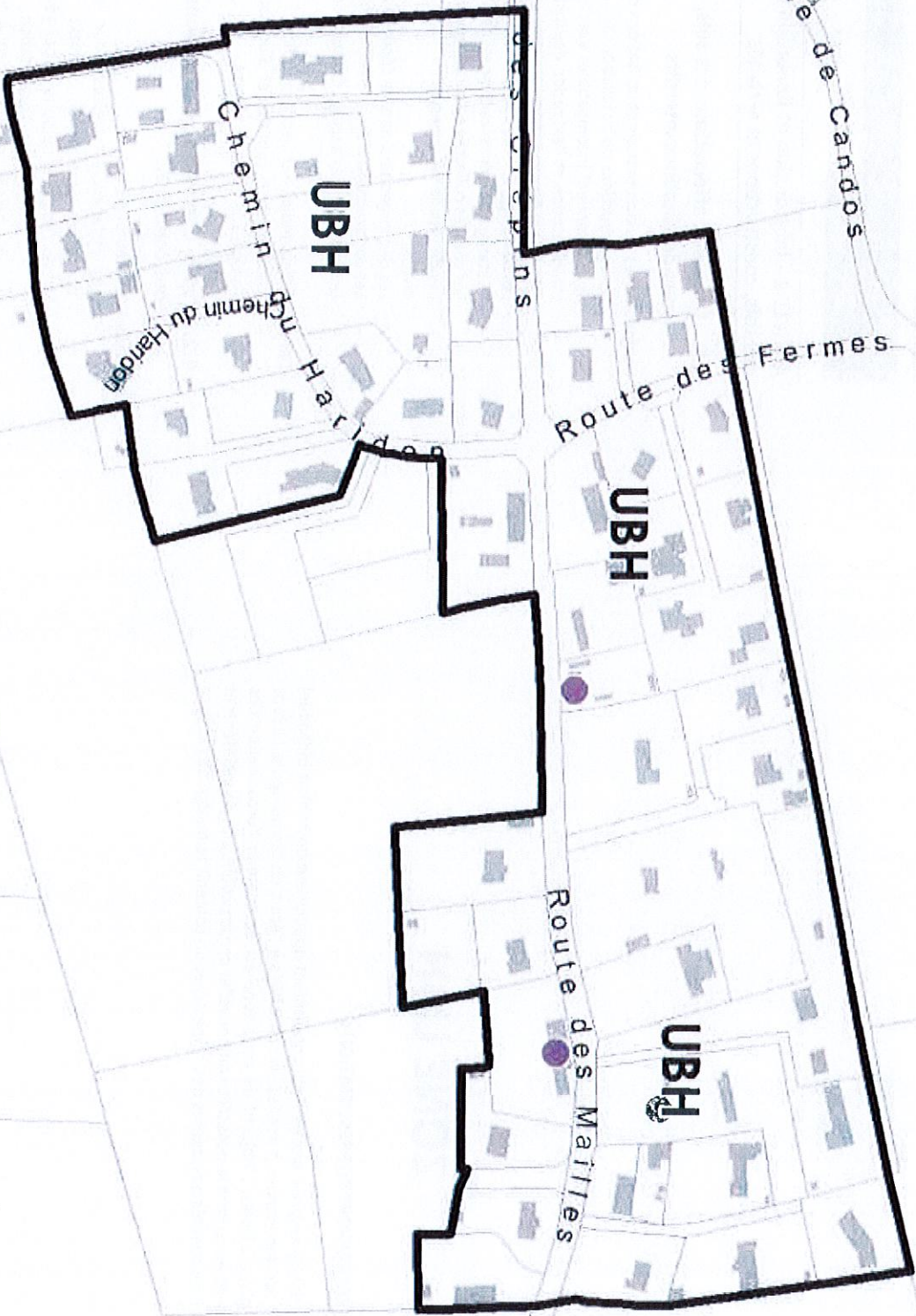




ndos



Route de Candos



Route des Crepains

Chemin

UBH

Chemin du Haridon

Haridon

Route des Fermes

UBH

Route des Maittes

UBH

Int.



ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les constructions à usage d'exploitation forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros.

La zone UBH correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. Ils sont situés à l'écart du centre bourg et sont pour la plupart isolés. L'objectif de cette zone est de contenir l'urbanisation des hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions afin de maintenir et renforcer les qualités paysagères des hameaux et de contenir le mitage de l'espace rural.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Dans le secteur indiqué « Ir » sont interdits :
 - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;