

**COMMUNE DE
BEUZEVILLE**

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

Demande déposée le 16/06/2025 complétée le 02/07/2025

N° CU 027 065 25 00064

Par : **SCI DE LA CARELLERIE**

Demeurant à : **LA CARELLERIE**

27210 BEUZEVILLE

Représenté par : **Monsieur NICOLLE HERVE**

Propriétaire : **BHB**

Sur un terrain sis à : **LA CARELLERIE**

27210 BEUZEVILLE

27065 ZI 286

Superficie : 11815 m²

Le Maire,

Vu la demande présentée le 16/06/2025 par la SCI DE LA CARELLERIE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 27065 ZI 286
- situé LA CARELLERIE à BEUZEVILLE

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

- Aménagement d'un parking.

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

CONSIDERANT qu'en application des articles R.410-1 et suivants 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 sont celles applicables à la date du **16/08/2025**,

CERTIFIE :

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que :

- Les travaux soient réalisés en période sèche (cf. avis de l'ARS de Normandie en date du 15/07/2025)
- Le porteur de projet respecte strictement les prescriptions émises par le Service Eau Biodiversité Forêt de la DDTM, dont copie ci-jointe (cf. mail du 30/07/2025),
- Le porteur de projet respecte strictement les prescriptions émises par le Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire de la DDTM, dont copie ci-jointe (cf. courrier du 16/07/2025).

Article 2 : Le terrain est couvert par :

- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) intercommunal approuvé le 11/12/2024
- Axe de ruissellement le long de la limite Est de la parcelle

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

art. L.111-6 à L.111-21, art. L.111-23 à L.111-25, art. R111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

Zone PLU : UI

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre rapproché de protection des pompages d'eau potable

Article 3 : Le terrain est situé dans une zone de : Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de : la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville

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.

TAXE D'AMENAGEMENT		<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
☒	Part communale	
	Taux :	4 %
☒	Part départementale	
	Taux :	2,5 %

☒	Redevance d'archéologie préventive	
	Taux :	0,4 %
☐	Versement pour sous-densité	
	Taux :	%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

-Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

-Par un permis d'aménager, sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

<i>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</i>	
☒	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
<i>Participations préalablement instaurées par délibération.</i>	
☐	-Participation à l'assainissement collectif (article L.1331-7 du Code de Santé Publique)
☐	-Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11 du code de l'urbanisme)

Article 5 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis d'aménager

Article 6 : Risques avérés et prédispositions aux risques :

Les risques avérés et les prédispositions aux risques listés ci-dessous sont issus des annexes du PLUi (plan des annexes graphiques et atlas des risques composé des cartes de la DREAL Basse-Normandie). Des études techniques spécifiques (notamment étude de sol) pourront être recommandées. Toute demande d'autorisation de construire pourra être refusée ou assortie de prescriptions particulières en mesure d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

- Prédisposition à la présence de marnières
- Cavité souterraine avérée (**le porteur de projet devra réaliser un complément d'étude conclusif se prononçant sur la faisabilité de réalisation du projet de parking poids lourds**)
- Retrait-gonflement des argiles : Faible

Observations et prescriptions particulières :

Nuisances sonores : couloirs sonores routes

Fait à Beuzeville,
Le
P / Le Maire,

22 SEP. 2025

Marie-France CHÂRON
L'Adjointe déléguée



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

INFORMATIONS A 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

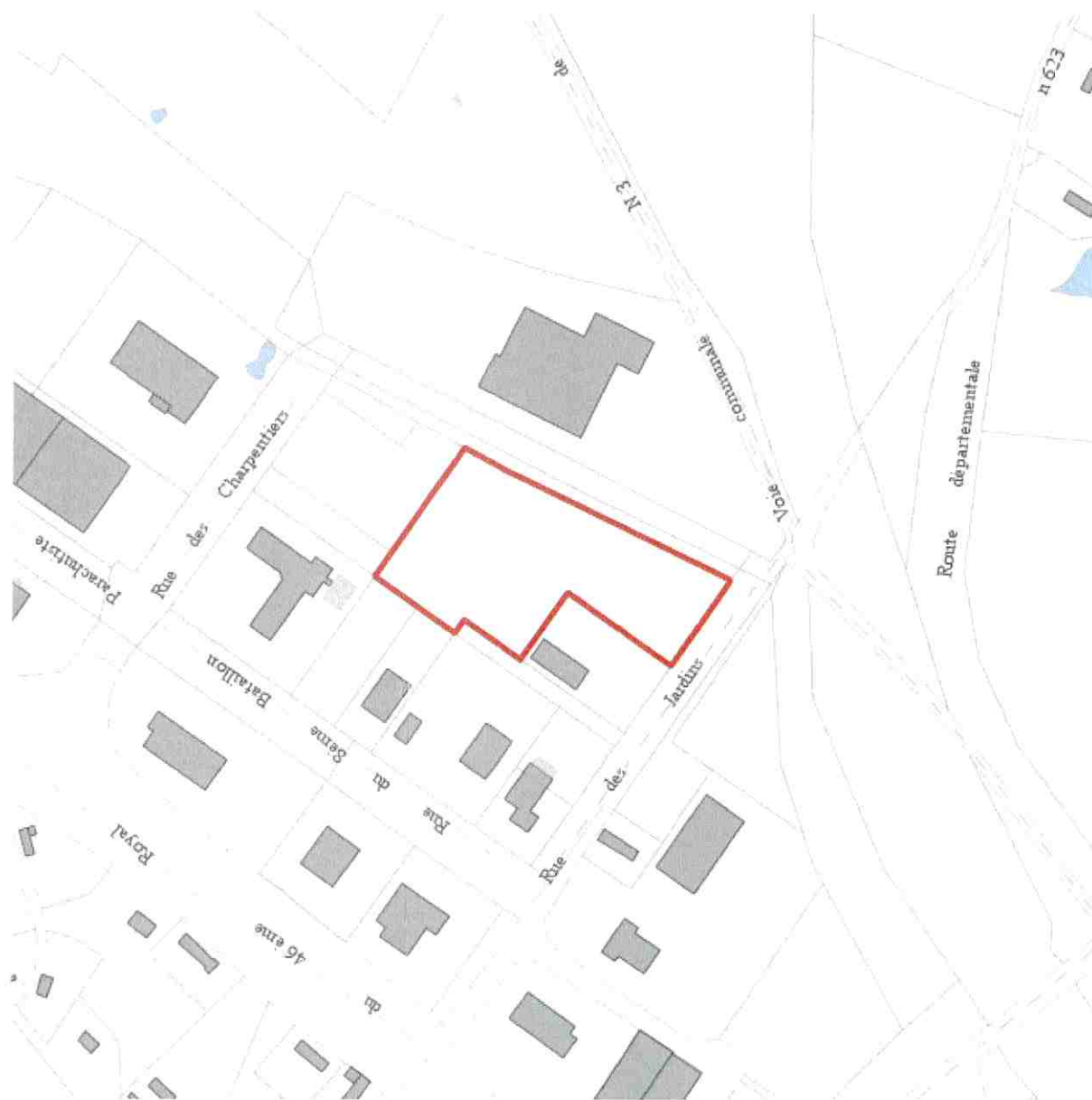
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation 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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.





PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Affaire suivie par Julien BOULANGER
Chargé d'études cavités souterraines
Tél : 02 32 29 60 47

Mél : ddtm-sprat-pr@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PR/2025-193

Évreux, le 16 JUL. 2025

Le service prévention des risques et
aménagement du territoire

à

CC Pays de Honfleur Beuzeville

Objet : avis CU 027 065 25 00064

Demandeur : SCI DE LA CARELLERIE représenté par monsieur Hervé Nicole

Commune : BEUZEVILLE

Pièce jointe : extrait de l'atlas des cavités souterraines

Le terrain, support du projet relatif à la demande visée en objet, est situé sur la parcelle cadastrée ZI 286 à Beuzeville.

Le projet prévoit la construction d'un parking pour camions poids lourds.

Retrait et gonflement des argiles :

Le terrain support du projet est soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le niveau d'aléa est faible dans la zone du projet. La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) est disponible sur internet :

<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>

Falaises :

La commune de Beuzeville n'est pas concernée par l'étude relative à l'identification et à la hiérarchisation des zones prédisposées au risque chutes de blocs et éboulements dans le département de l'Eure réalisée par le BRGM.

Le projet n'est pas concerné par le risque lié à la chute de blocs et éboulements.

Inondations :

À la connaissance des services de l'État, le projet n'est pas concerné par le risque lié aux inondations.

Cavités souterraines :

La parcelle ZI 286 est concernée par le périmètre de risque en lien avec l'indice de cavité souterraine localisé précisément référencé n°216.

L'indice n°216 a été identifié et localisé sur l'atlas des cavités souterraines de l'Eure sur la base des éléments suivants :

- Témoignage de 2001 portant sur l'existence d'un ancien effondrement remblayé de 5 mètres de diamètre pour 3 mètres de profondeur ;
- Études géotechniques réalisées par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) en avril 2003. Les études réalisées ont confirmé la présence de remblais anthropiques sur plus de 5 mètres de profondeur ;
- Études géotechniques complémentaires réalisées par le CETE en juin 2004. Les études réalisées ont mis en évidence une marnière non circonscrite à deux étages ;

L'atlas et la doctrine départementale sont disponibles sur internet :

<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Les services de l'État avaient été consultés en février 2025 pour ce projet et avaient indiqué que le parking et sa zone d'accès se trouvaient dans le périmètre de risque en lien avec l'indice de cavité souterraine localisé précisément référencé n°216. Constat engendrant un avis défavorable des services de l'État sur la base de la doctrine départementale en vigueur.

En mai 2025, la société Explor-e est intervenue pour confirmer la présence d'une cavité souterraine de type marnière dans un état de ruine quasi généralisé. Pour autant, le champ d'exploitation de l'établissement souterrain n'a pu être intégralement circonscrit.

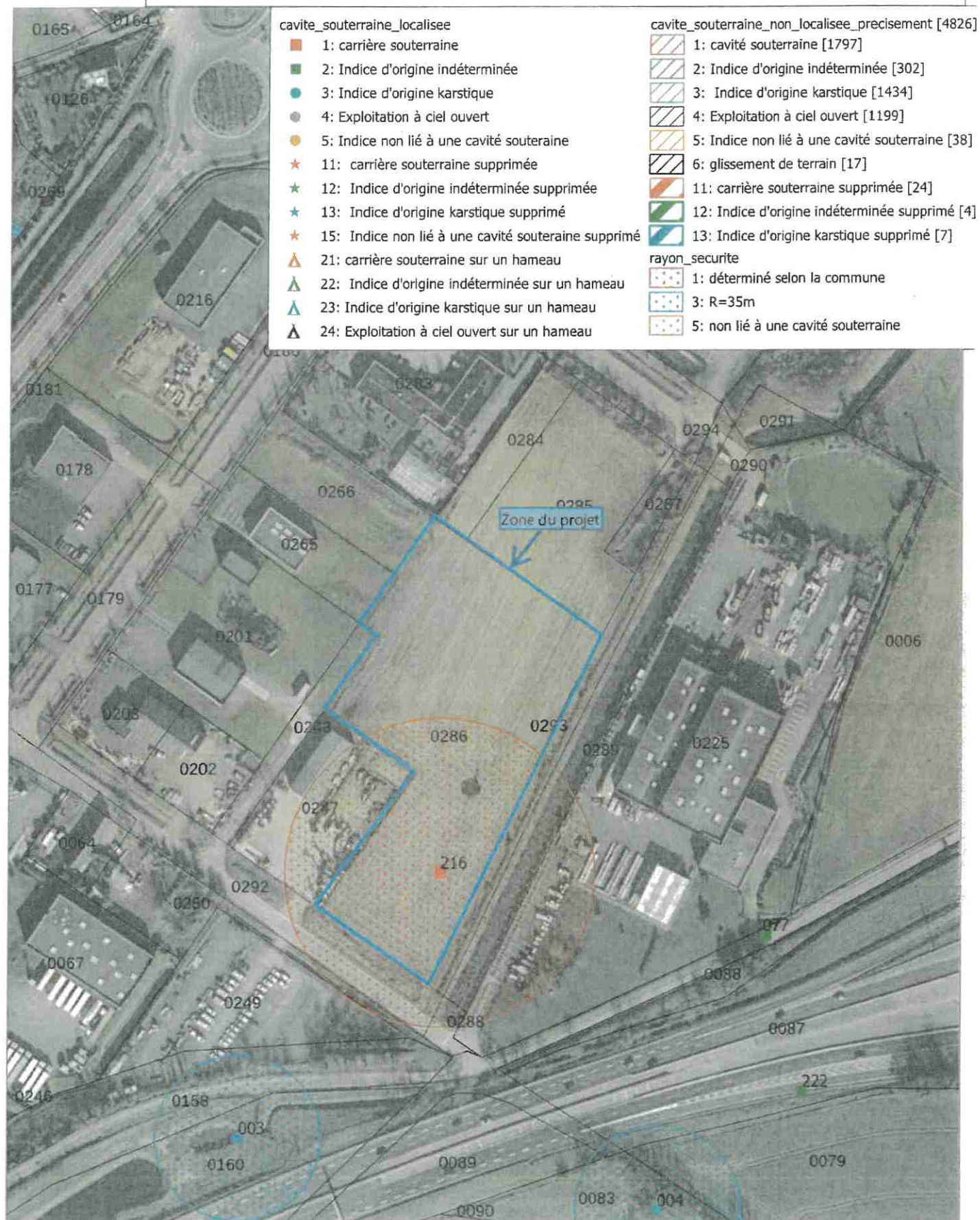
Le sondage 9 réalisé au droit de la future voie d'accès n'a quant à lui pas mis en exergue d'anomalie, laissant présager que la voie d'accès n'est pas concernée par la présence de vides ou d'anomalies souterraines en relation avec l'indice n°216.

Le bureau d'étude Explor-e précise que la cavité souterraine est largement comblée, réduisant considérablement l'intensité des mouvements de terrain, qui pourraient survenir à son aplomb. Dans la mesure où il ne les exclut pas totalement, et qu'il n'a pu circonscire la marnière, Il vous est proposé de solliciter auprès du porteur de projet, un complément d'étude conclusif se prononçant sur la faisabilité de réalisation du projet de parking poids lourds.

Le chef du Service Prévention des Risques
et Aménagement du Territoire

Patrick Gendre

Atlas des cavités souterraines BEUZEVILLE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Evreux, le 15 juillet 2025

Affaire suivie par Emmanuèle ELIE
Technicien Sanitaire et de Sécurité Sanitaire
Direction de la santé publique
Pôle santé environnement
Unité départementale de l'Eure
Mél. : emmanuele.elie@ars.sante.fr
Tél : 02.32.24.89.99

Communauté de communes de
Pont Audemer Val de Risle
Place de Verdun
27500 PONT AUDEMER

A l'attention de Madame Céline
SURIRAY

Objet : CU 027 065 25 00064 BEUZEVILLE

Vous avez sollicité mon avis sur un certificat d'urbanisme concernant la création d'un parking sur la commune de Beuzeville.

Le terrain concerné est localisé dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable « des Godeliers ».

Dans ce périmètre, la création de parking est autorisée.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet, sous réserve toutefois que les travaux soient réalisés en période sèche.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Directeur général,
L'ingénieur d'Etudes Sanitaires

Marie-Louise PHILIPPE



<https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>



De: consultation - DDTM 27/SEBF emis par MAGNIER Evelyne (Chargée de la coordination, de la synthèse et des relations) - DDTM 27/SEBF/MNFC <ddtm-sebf-consultation@eure.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 30 juillet 2025 11:59
À: Celine Suriray
Objet: Re: 2025_268 CU 027 065 25 00064 - SCI DE LA CARELLERIE

Bonjour

Pour ce projet de réalisation d'un parking, le porteur de projet devra au préalable faire une demande d'examen "cas par cas" en parallèle du dépôt de permis d'aménager le cas échéant. Un dossier loi sur l'eau devra être déposé en parallèle du PA/PC pour la gestion des eaux pluviales au regard de la surface supérieure à 1 hectare. L'imperméabilisation devra être limitée au maximum et les eaux devront être gérées à la parcelle avec aménagement spécifique de type déshuileur/débourbeur en fonction de l'activité. En revanche, le dossier en notre possession ne nous permet pas de savoir à quelle activité se rattache ce projet de parking. Une cavité souterraine étant présente sur la parcelle, je vous invite à vous rapprocher du service risques naturels de la DDTM.

Cordialement

Evelyne MAGNIER

Chargée de la coordination environnementale
Service Eau Biodiversité Forêt

1 avenue du Maréchal Foch – CS 20018 – 27020 Evreux CEDEX
Tél : 02 32 29 62 90
ddtm-sebf-consultation@eure.gouv.fr



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
De l'Eure**



www.eure.gouv.fr



[@prefet.eure](https://www.facebook.com/prefet.eure)



[@Prefet27](https://twitter.com/Prefet27)

Le 26/06/2025 à 17:55, > honfleur (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Nous vous consultons par la présente dans le cadre du dossier Certificat d'urbanisme n°CU 027 065 25 00064 déposé par SCI DE LA CARELLERIE à BEUZEVILLE.

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et de bien vouloir nous communiquer votre avis dans les délais impartis.

Cordialement

Le Pôle ADS de la CCPHB

02.31.14.29.35