

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de BOIS D'ENNEBOURG

Dossier n° CUb 076 106 26 B0004

Date de dépôt : 25/03/2026

Demandeur : EDIFIDES SAS

Pour : **Réalisation d'un lotissement de 17 parcelles à bâtir et d'un lot bâti**

Adresse terrain : Rue du clos Blanchard –
76160 BOIS D'ENNEBOURG

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de Bois d'Ennebourg,

Vu la demande présentée le 25/03/2026 par EDIFIDES SAS représentée par ROUXELIN Bernard et demeurant 12 place de la république – 14 000 CAEN 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 section A n° 479 à 498 – ZD 29 - 30
- situé Rue du clos Blanchard – 76160 BOIS D'ENNEBOURG

et précisant si ce terrain de 20 309 m² peut être utilisé pour une opération consistant à la réalisation d'un lotissement de 17 lots à bâtir et d'un lot bâti ;

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du secteur du plateau de Martainville approuvé le 12/04/2021 et modifié le 17/06/2024 ;

Vu le règlement y afférent notamment celui de la zone AUb ;

Vu l'avis du syndicat des bassins versants Cailly-Aubette-Robec en date du 30/04/2026 ;

Vu la levée de contraintes archéologiques de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie – en date du 10/05/2023 ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme intercommunal qui stipulent qu'au sein des périmètres de risques liés aux indices de cavités souterraines, seuls sont autorisés l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée et les annexes de faible emprise des constructions existantes, la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'effondrement, la mise au norme des exploitations agricoles, les voiries et équipements liés, les ouvrages travaux et aménagements ayant pour effet de vérifier ou supprimer le risque d'effondrement, l'édification de clôture ;

Considérant que le terrain, objet de la demande, est impacté pour partie, par le périmètre de protection généré par l'indice de cavité n° 608 répertorié dans le cadre de l'étude SEMOFI du 31 août 2023 réalisée pour le compte de SAS RIVES DE SEINE PROMOTION IMMOBILIERE ;

Considérant que le projet est par conséquent de nature à porter atteinte à la sécurité publique protégée au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article L 111-11 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant que le réseau d'eau potable existant au droit du terrain est insuffisant pour alimenter un projet de 17 lots à bâtir et qu'un renforcement de la canalisation d'eau potable est nécessaire ;

Considérant qu'en l'état actuel de la demande, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux de renforcement de la canalisation d'eau potable doivent être exécutés ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé en zone AUb au plan local d'urbanisme intercommunal susvisé :
La zone AUb correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation situées dans les centres bourg et essentiellement vouées au développement résidentiel

**L'attention du lotisseur est attirée sur le fait que le terrain est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme (BEN-A). Tout projet devra être compatible avec cet OAP spécifique au secteur.
De même, un emplacement réservé (BEN -2) au bénéfice de la commune, d'une surface de 1400 m² environ dont l'objet est l'aménagement d'un parc de stationnement est présent sur le terrain, objet de la demande.**

L'attention du futur constructeur est également attirée sur le fait que la défense extérieure contre l'incendie, existante actuellement dans le secteur est dimensionnée pour couvrir un risque faible. Par conséquent compte tenu de l'opération, le lotisseur devra mettre en œuvre sa propre défense extérieure contre l'incendie ou proposer un projet avec des surfaces de référence et des distances par rapport aux tiers en adéquation avec ce dimensionnement, conformément au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie approuvé en date du 28 avril 2022.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

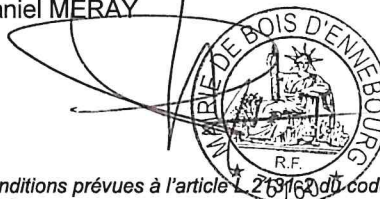
- Périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable

Article 3

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

Équipement	Terrain desservi	Observations	Date de desserte
Eau potable	Oui	Insuffisant - Renforcement canalisation nécessaire	
Électricité	Oui		
Assainissement	Non		
Voirie	Oui	Par servitude de passage sur A 180	

Fait à BOIS D'ENNEBOURG, le 05/05/2026
Le maire,
Par délégation, le 1er Adjoint au Maire,
Daniel MÉRAY



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2161-62 du code général des collectivités territoriales

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. 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).

