

CERTIFICAT d'URBANISME

Délicivré au nom de
La commune de JOUY SUR EURE

dossier n° CUa 027 358 22 F0015

date de dépôt : 08 juin 2022

demandeur : SCP GOMEZ & BRILLON

pour : **CU informatif**

adresse terrain : ZE 180 – ZE 249 – ZE 252

1 chemin des Châtaigniers

27120 JOUY SUR EURE

Le Maire de JOUY SUR EURE,

Vu la demande d'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 aux terrains situés 1 chemin des Châtaigniers (cadastrés ZE 180, ZE 249, ZE 252) 27120 Jouy-sur-Eure présentée le 08/06/2022 par SCP GOMEZ & BRILLON, notaires, 99 rue Isambard 27120 Jouy-sur-Eure et enregistrée par la mairie de Jouy-sur-Eure sous le numéro CUa 027 358 22 F0015

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 HD (PLUi-HD) approuvé le 17 décembre 2019 et rendu exécutoire le 07 février 2020.

Vu la modification n° 1 rendu exécutoire en septembre 2021.

Vu le PPRi – Eure Moyenne approuvé le 29 juillet 2011.

CERTIFIE

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables aux terrains sont mentionnées aux articles 2 à 4 du présent certificat.

Conformément au quatrième 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 présent certificat d'urbanisme, 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.

Article 1

La parcelle ZE 249 se situe dans la **zone UH** du PLUi-HD.

Les parcelles ZE 180 et ZE 252 (257) se situent dans la **zone A** du PLUi-HD.

DPU : La parcelle ZE 249 se situe dans le périmètre de droit préemption urbain

*De plus, le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes **ci-joint liste des servitudes d'utilité publique pour la commune** :*

AC1 MH inscrit Église Les parcelles ZE 180, ZE 249 et ZE 252 (257) se situent en-dehors de la zone AC1 MH inscrit Église (commune de Jouy sur Eure)

AC1 MH classé portail de l'Église. Les parcelles ZE 180, ZE 249 et ZE 252 (257) se situent en-dehors de la zone AC1 MH classé portail de l'Église (commune de Jouy sur Eure)

PPRI : PM1 plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure moyenne. Les parcelles ZE 180, ZE 249 et ZE 252 (257) se situent en zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

PEB : Le territoire d'EPN est soumis aux nuisances de la base aérienne 105 d'Evreux. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit des zones A, B, C et D sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées.

PT1 Centre d'EVREUX-FAUVILLE, Aérodrome B.A. 105

PT2 Centre radio de la base aérienne 105 d'EVREUX-FAUVILLE (Ministère de la Défense)

PT2-76 Liaison hertzienne CHAMBRAY-PACY SUR EURE, tronçon CHAMBRAY Passif-ST AQUILIN DE PACY (P.T.T.).

PT2-99 Radar SRE-NG et relais hertzien de la base aérienne 105 d'EVREUX-FAUVILLE.

PT2-126 : Centre radio de la base aérienne 105 d'Evreux Fauville station radar 23 cm Thomson.

T4 : Servitudes aéronautiques. Servitudes de balisage des aérodromes civils et militaires. Base aérienne 105 d'Evreux-Fauville

T5 : Servitude aéronautiques de dégagement - Base aérienne 105 d'Evreux Fauville.

T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement. Base aérienne 105 d'Evreux-Fauville

La parcelle ZE 252 se situe en zone ZNIEFF de type 2

Les parcelles ZE 180 et ZE 252 (257) (en partie) se situent en zone Natura 2000

Les parcelles ZE 180, ZE 249 et ZE 252 (257) se situent en Aléa retrait-gonflement des Argiles : Aléa faible

Article 2

Par délibération du 03 avril 2014, un droit de préemption urbain a été instauré sur toutes **les zones urbaines et d'urbanisation futures.**

Toute édification, modification ou démolition de construction et toute édification, modification ou démolition de clôture ou de pilier se situant en limite avec le domaine public et/ou privé de la commune doivent se référer au règlement du PLUi-HD

Article 3

Par délibération du 18 août 2018, le conseil municipal a confirmé son refus d'urbanisation et de financer les travaux de viabilisation dans la zone N et A

Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après 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 :

- Taxe d'aménagement communale : 3.00 %
- Taxe d'aménagement Départementale : 2.50 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %

Article 5

Les participations ci dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour voiries et réseaux (articles L332-6-1-2°d, L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme.

Fait à JOUY SUR EURE , le 23 juin 2022

Le Maire,
Philippe ALLAIN




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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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.

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.