

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

GEODIA CONSEILS  
887 RUE DE COCHEREL  
27000 EVREUX

**Numéro du dossier : CU 027 358 22 F0005**

Déposé le : 11/02/2022

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 11/02/2022  
(prévu à l'article R 423-6 conformément à l'article R 424-5 du Code de l'Urbanisme)

**1 - TERRAIN DE LA DEMANDE :**

Adresse du terrain : 2 RUE DE LA CROIX BLANCHE  
Référence cadastrale : 358 AC 22, 358 AC 23, 358 AC 24  
Superficie du terrain : 4518 m<sup>2</sup>

**2 - OBJET DE LA DEMANDE :**

Possibilité de réaliser une opération déterminée [article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme] :  
**Création d'un terrain à bâtir sur le lot B.**

**3 - RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :**

**L'opération n'est pas réalisable.**  
**La parcelle AC 24 se situe sur un emplacement réservé ER20.**

**4 – ACCORDS NECESSAIRES :**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

- Des Monuments Historiques

**5 - DROIT DE PRÉEMPTION :**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) simple dont le bénéficiaire est la Commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

**SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.**

## **6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :**

AC.1. Périmètre de Protection des Monuments Historiques  
T.4. Servitude aéronautique de balisage  
T.5. Servitude aéronautique de dégagement  
T.7. Servitude pour la protection de la circulation aérienne  
PM.1. Le terrain se situe en zone Jaune du Plan de Prévention des Risques d'Inondations

## **7 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :**

le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 17/12/2019 et modifié le 28/09/2021  
Zone : **Ne, UAc**

## **8 - CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :**

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

## **9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE :**

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité de son terrain n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

## **10 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX :**

La réalisation d'une opération déterminée sur le(s) terrain(s) ci-dessus devra tenir compte de l'état des équipements publics existants ou prévus.

## **11 - TAXES ET CONTRIBUTIONS :**

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation de construire (permis de construire, déclaration préalable, etc.). Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- T.A. (Taxe d'Aménagement) part communale : Taux 3 %
- T.A. (Taxe d'Aménagement) part départementale : Taux 2.5 %
- Redevance d'Archéologie Préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

**12 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :**

Classement du département de l'Eure en zone à risque d'exposition au plomb

Fait à JOUY SUR EURE, le

22/04/2022

Le Maire



**Philippe ALLAIN**

**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. La prorogation prend effet à la date de signature du présent certificat d'urbanisme.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif, 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.