

GEODIA CONSEILS  
DESHAYES ERIC  
887 RUE DE COCHEREL  
27000 EVREUX

**Numéro du dossier : CU 027 358 25 00011**

Déposé le : 15/07/2025

**1 - TERRAIN DE LA DEMANDE :**

Adresse du terrain : 21 RUE DE LA CROIX BLANCHE  
Référence cadastrale : 358 AB 30  
Superficie du terrain : 1830 m<sup>2</sup>

**2 - TERRAIN DE LA DIVISION PROJETÉE :**

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Terrains projetés                  | Superficie (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) |
| <b>Lot A : Surplus à conserver</b> | <b>840 m<sup>2</sup> environ</b>                                         |
| <b>Lot B : Terrain à bâtir</b>     | <b>990 m<sup>2</sup> environ</b>                                         |

**3 - OBJET DE LA DEMANDE :**

Possibilité de réaliser une opération déterminée [article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme] :  
**Réalisation de 1 terrain à bâtir :**

- Lot B de 990m<sup>2</sup> environ en vue de l'implantation d'une maison individuelle.
- Lot A conservé. Unité foncière : 1830m<sup>2</sup>

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

L'opération est réalisable (sous réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans le cadre ci-après).

**5 - 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 :

- non concerné

**6 - 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.

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

- T7 : Servitude pour la protection de la circulation aérienne.

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

le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 17/12/2019, modifié le 28/09/2021 et le 11/10/2022, révisé le 27/06/2023, modifié le 15/10/2024 ;

Zone : **UAc: Zone urbaine centrale peu dense**

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

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

## **10 - 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.

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

Voir les avis d'Evreux Portes de Normandie, du SIEGE 27 et de la Direction de la Mobilité Unité territoriale Sud de l'Eure ci-joints :

**SERVICE EAUX PLUVIALES :** Sur la base de l'article 14 du PLUI. Prévoir la gestion des eaux sur la parcelle, sans rejet au domaine public. Les ouvrages seront dimensionnés pour une période de retour décennal ou centennale, en fonction du type de projet. Les constructions devront se prémunir de tout risque d'inondations.

**SERVICE SPANC :** Avis Favorable sous réserve qu'une étude de sol soit réalisée pour chaque lot (si plusieurs lots), par un organisme compétent, pour justifier les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, en prenant en compte la pédologie, l'hydrologie, la topographie et l'implantation de la construction pour la demande du permis de construire. Attention, les parcelles étant de taille moyenne, il conviendra de réaliser l'implantation des habitations de manière à laisser une place suffisante pour la réalisation de l'installation d'assainissement. L'évacuation des eaux usées domestiques traitées sera réalisée à la parcelle par infiltration dans le sol. Il conviendra de s'assurer que la filière d'assainissement non collectif de l'habitation existante ne se situe pas sur la parcelle détachée. Dans le cas contraire, il faudra prévoir la réhabilitation de l'installation d'assainissement de l'habitation existante. Le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître l'implantation et le dimensionnement du système d'assainissement. Une redevance liée à l'instruction du volet assainissement du permis de construire et au contrôle de la réalisation des travaux, sera demandée au propriétaire.

**SERVICE EAU POTABLE :** Branchement à réaliser par EPN, sur le domaine public à la charge du demandeur avec pose du regard de comptage à un mètre au maximum à l'intérieur du domaine privé. L'implantation de celui-ci sera déterminée avec les services de la Direction du Cycle de l'Eau d'EPN. Pour votre demande, veuillez télécharger le formulaire sur le site d'EPN : <http://www.evreuxportesdenormandie.fr/59-suivre-son-abonnement.htm>

AVIS EAU sous réserve de validité des tracés des réseaux présents dans l'environnement du projet et consignés sur le plan annexe au présent avis du service EAU. En cas d'imprécision des tracés susceptibles d'impacter le projet veuillez contacter les services de la Direction du Cycle de l'Eau. Réseau public diamètre 100 mm en service rue de la Croix Blanche (cf. plan joint).

**SERVICE DÉFENSE INCENDIE :** Dispositif de DECI existant à distance réglementaire. PI 100 mm référencé n°5 - Pesage du Service des Eaux EPN du 24/06/2022 : 125 m3/h (habitation isolée - ère famille). **Avis favorable sur les capacités et distance du PEI au projet, la conformité des accès au PEI restant de responsabilité communale, Cf. RDDECI27 fiches 2.13 à 2.15 notamment.**

**SERVICE VOIRIE** : Les tranchées sous voirie et trottoir, nécessaires à la viabilisation du terrain, devront être remblayées en grave naturel non traitée 0/31.5 sur une épaisseur de 40 cm, d'un béton bitumineux 0/10 d'une épaisseur de 6 cm sur voirie et 0/6 sur trottoir sur une épaisseur de 4 cm. L'altimétrie du seuil du portail, devra au minimum être 5cm au-dessus du fil d'eau de la voirie.

**SERVICE ENVIRONNEMENT** : Préservation des arbres et haies existantes. En cas d'abattage, l'arbre devra être remplacé par un arbre de même essence ou d'une essence locale. Une haie devra être implantée en limite de la zone agricole. Pour le choix des essences, il est conseillé de se baser sur la liste présente dans l'annexe 6 du PLUI-HD et notamment les arbres et arbustes européens. Aléa moyen pour le risque de retrait/gonflement. Toute nouvelle construction ou aménagement devra tenir compte de ces risques et des prescriptions associées lors de leur conception et implantation.

**SIEGE 27** : Avis favorable : le terrain est desservi, l'opération nécessite toutefois un simple branchement.

**DIRECTION DE LA MOBILITÉ** : Avis favorable avec prescriptions :

- > **Création d'un nouvel accès direct sur le domaine public ;**
- > **Un accès jumelé avec le lot A sera demandé ;**
- > **Un retrait de 5 mètres minimum de la rive de chaussée est nécessaire ;**
- > **Un renforcement de l'entrée avec une structure supportant la circulation devra être réalisé ;**
- > **Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle, sans rejet vers la route départementale ;**
- > **Une permission de voirie devra être demandée à l'Unité territoriale Sud avant le démarrage de ces travaux ;**

## **12 - 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).

## **13 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :**

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

**Suite à la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, un sursis à statuer pourrait être opposer aux demandes de permis de construire ou déclarations préalables conformément à l'article 6 de la loi précitée.**

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

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;

Fait à JOUY SUR EURE, le 26/08/25  
le Maire,

Philippe ALLAIN



PAGE 3 / 4

**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.

**Prorogation :**

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 (**2 mois avant la fin de validité du certificat**) 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.