

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

AGEOSE
Monsieur LEHEURTEUR Maxime
VOIE DU FUTUR

27100 VAL DE REUIL

Numéro du dossier : CU 027 358 22 F0008

Déposé le : 22/02/2022

1 - TERRAIN DE LA DEMANDE :

Adresse du terrain : 10 RUE DES FOLIES
Référence cadastrale : 358 ZC 124, 358 ZC 53
Superficie du terrain : 6830 m²

2 - TERRAIN DE LA DIVISION PROJETÉE :

Terrains projetés	Superficie (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)
Lot A : terrain à bâtir	1400 m² environ (zone A et UH)
Lot B : terrain à bâtir	1400 m² environ (zone A et UH)
Lot C : habitation conservée bâti	3911 m² environ (zone A et UH)
Lot D, E et F : futurs élargissement de la voirie	85 m² environ

3 - OBJET DE LA DEMANDE :

Possibilité de réaliser une opération déterminée [article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme] :
CREATION DE LOTS A BATIR

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

L'opération n'est pas réalisable. Les constructions implantées à moins de 10 mètres des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardin ou annexes inférieures à 30 m².

Les terrains en zones A (Agricole) doivent conserver l'activité liée à l'agriculture.

En cas de dépôt d'un nouveau Certificat d'Urbanisme les plans devront faire apparaître une découpe parcellaire seulement sur la zone U. La zone A doit être conservé pour l'activité agricole.

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 :

T.4. Servitude aéronautique de balisage

T.5. Servitude aéronautique de dégagement

T.7. Servitude pour la protection de la circulation aérienne

PT.2. -99 et PT-2-126 : Argile Aléa à priori nul en zone Blanche.

8 - 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 : **A et UH**

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 :

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.

Electricité : Voir avis du S.I.E.G.E. 27 ci-joint en date du 23/05/2022

Service Défense Incendie : Dispositif de DECI existant à distance réglementaire.

RI de 120 m³ référencée n°16 - contrôlée par le Service des Eaux EPN le 07/04/2021

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 SPANC : Avis Favorable sous réserve qu'une étude de sol soit réalisée pour chaque lot, 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. 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 : 2 branchements à réaliser par l'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 ceux-ci sera déterminée avec les services de la Direction du Cycle de l'Eau de l'EPN.

Le demandeur veillera, à ce que le découpage parcellaire ne crée pas de servitude de passage liée au branchement existant, auquel cas soit ce branchement devra être déplacé à la charge du demandeur, soit une convention officialisant la servitude de passage devra être établie.

Pour votre demande, veuillez télécharger le formulaire sur le site de l'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.

Service Eaux Pluviales : Privilégier 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 Voirie : Les tranchées sous voirie et trottoir, nécessaires à la viabilisation des terrains, devront être remblayées conformément au guide technique SETRA "Remblayage des tranchées et réfection des chaussées".

La structure de chaussée de l'élargissement de la voirie, devra être conforme au règlement de voirie communautaire d'EPN.

Une entrée charretière de 5x5 devra être créée afin que le portail soit en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques. Elle devra être laissée libre de toutes clôtures ou constructions.

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).
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

13 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

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

Fait à JOUY SUR EURE le 31/05/2022

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. 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.