

Monsieur Deprez Philippe
48 rue du bout de bas

27120 JOUY SUR EURE

Numéro du dossier : CU 027 358 25 00010

Déposé le : 09/07/2025

1 - TERRAIN DE LA DEMANDE :

Adresse du terrain : 48 Rue du Bout de Bas
Référence cadastrale : 358 ZA 213
Superficie du terrain : 1939 m²

2 - OBJET DE LA DEMANDE :

Possibilité de réaliser une opération déterminée [article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme] :
Division / Construction

3 - 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).

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 :

- non concerné

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 :

PM1 PPRI zone bleue, jaune et verte alinéa faible à moyen

T7 Servitude aéronautique

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 027-212703581-20250919-CU2500010-AU

7 - 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 : **A: Zone agricole stricte, UBb: Zone d extension urbaine résidentiel peu dense**

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 :

Voir les avis d'Evreux Portes de Normandie et du S.I.E.G.E.27 ci-joints.

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 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.

Il est à noter que la parcelle est située en zones jaune, bleue et vert du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Eure aval. Le propriétaire devra en informer le bureau d'études en charge de la préconisation de l'installation d'assainissement afin qu'il en tienne compte.

Service Défense Incendie : Dispositif de DECI existant à distance réglementaire.
Reserve incendie de 120 m3 référencée n°18 - Contrôle du Service des Eaux EPN du 23/06/2022 (habitation isolée - 1ere 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 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 027-212703581-20250919-CU2500010-AU

PAGE 2 / 4

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.

Service Gestion des Déchets : NEANT

Service Environnement : La limite de constructibilité de la parcelle se situe à 10m du zonage A.

Service Eaux Pluviales : Sur la base de l'article 14 du PLU. 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.

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).

12 - 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 ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 027-212703581-20250919-CU2500010-AU

Fait à JOUY SUR EURE, le

le Maire,

Philippe ALLAIN



*Pour le Maire
L'Adjoint délégué,*

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.