

15 JUL. 2025

Mairie St André de l'Eure

MAIRIE De SAINT-ANDRE-DE-L EURE**CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNENOVALYS
41 Boulevard Ambroise Paré
80000 AMIENS

Numéro du dossier : CU 027 507 25 00039

Déposé le : 26/05/2025

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :
(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 : 37 Rue de la Libération
Référence cadastrale : 507 AL 241, 507 AL 93, 507 AL 94, 507 AL 96
Superficie du terrain : 5566 m²**2 - OBJET DE LA DEMANDE :**Possibilité de réaliser une opération déterminée [article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme] :
Réalisation d'un ensemble immobilier composé de 13 bâtiments accueillant 41 logements (19 T4 et 22 T5) et 76 places de stationnements.**3 - RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :****L'opération n'est pas réalisable.**
Le terrain n'est pas protégé au titre de la défense extérieure contre l'incendie.**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 :

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

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

Reçu le
15 JUL. 2025
Mairie St André de l'Eure

SERVICE DÉFENSE INCENDIE : DAFAVORABLE : PI diamètre 100 mm n°3 déclaré en service n'assurant pas la défense incendie de la totalité des lots du projet compte tenu de l'éloignement au-delà de la distance réglementaire qui est de 200m.

Il reviendra à la charge de l'aménageur de créer sur le lotissement le ou les points d'eau complémentaires permettant d'assurer la défense incendie.

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 :

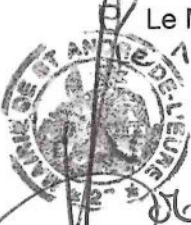
- T.A. (Taxe d'Aménagement) part communale : Taux 4 %
- T.A. (Taxe d'Aménagement) part départementale : Taux 2.5 %
- Redevance d'Archéologie Préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

12 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

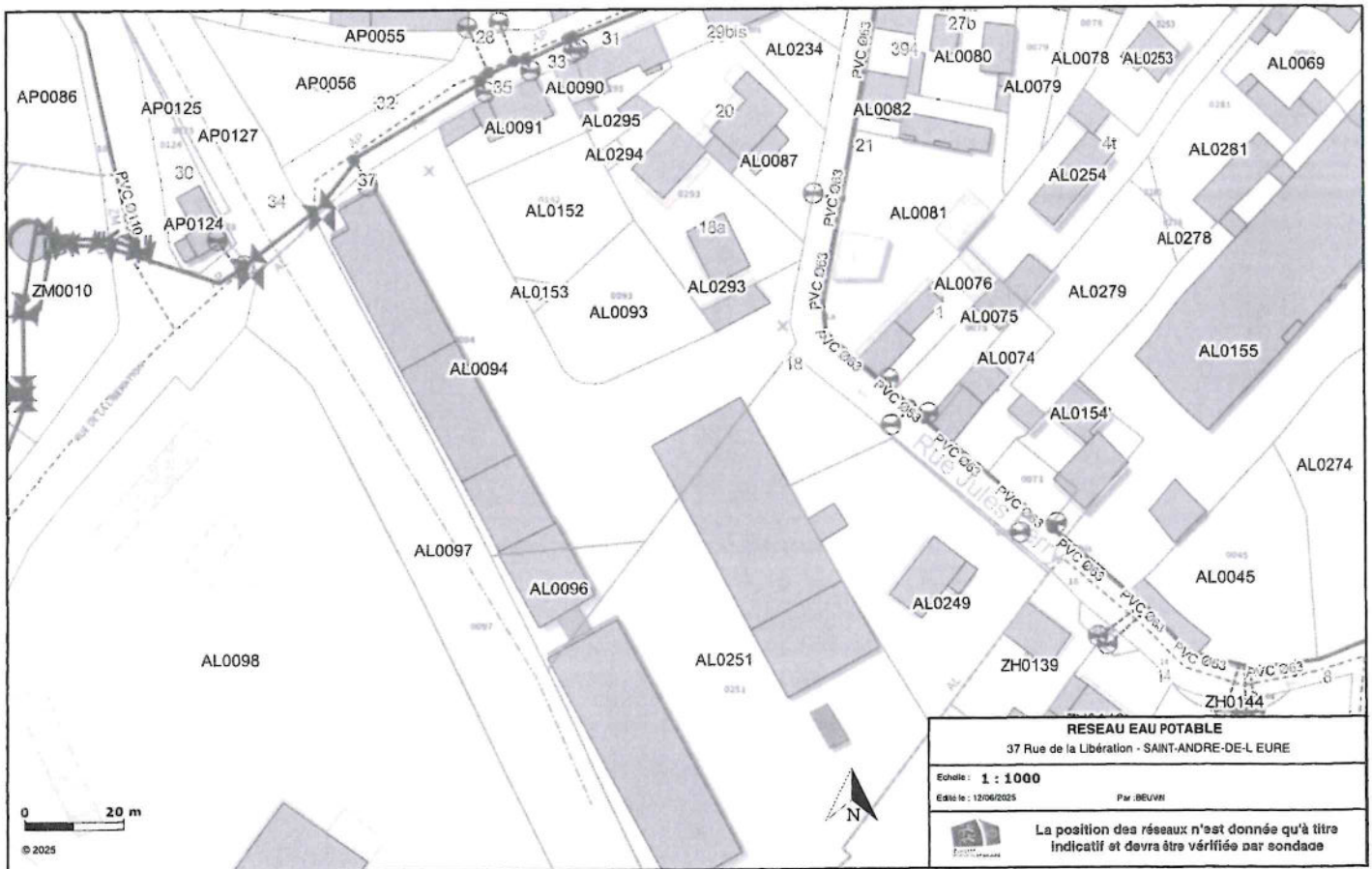
Classement du département de l'Eure en zone à risque d'exposition au plomb

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.

Fait à SAINT-ANDRE-DE-L EURE, le 15/07/2025

Le Maire
1^{er} Adjoint, par délégation

Charlial Tanguy

Reçu le
15 JUL. 2025
Mairie St André de l'Eure





N° Dossier : CU 027 507 25 00039

Date dépôt en commune : 26/05/2025

Pétitionnaire : NOVALYS

Adresse : 37 Rue de la Libération

Commune : 27220 SAINT-ANDRE-DE-L EURE

Nature des travaux : Réalisation d'un ensemble immobilier composé de 13 bâtiments accueillant 41 logements (19 T4 et 22 T5) et 76 places de stationnements tel que décrit dans la notice jointe.

Reçu le
15 JUL. 2025
Maire St André de l'Eure

Veuillez trouver ci-après les observations émises par Evreux Portes de Normandie sur le projet ci-dessus référencé :

EPN - Service Voirie Avis : Favorable tacite	
Prescriptions : NEANT	Observations : NEANT
EPN - Service Défense Incendie Avis : Défavorable	
Prescriptions : PI diamètre 100 mm n°3 déclaré en service n'assurant pas la défense incendie de la totalité des lots du projet compte tenu de l'éloignement au-delà de la distance réglementaire qui est de 200m. Il reviendra à la charge de l'aménageur de créer sur le lotissement le ou les points d'eau complémentaires permettant d'assurer la défense incendie.	Observations : NEANT
EPN - Service Eau Potable Avis : Favorable avec prescriptions	
Prescriptions : Une chambre de comptage sera posée par les services de la Direction du Cycle de l'Eau de l'EPN, à la charge du pétitionnaire. Ses dimensions seront adaptées à la pose d'un compteur général, d'un diamètre satisfaisant aux besoins en eau du projet immobilier. L'implantation de la chambre de comptage sera en tête des espaces communs du lotissement et déterminée avec les services de la Direction du Cycle de l'Eau de l'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 consignes 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.	Observations : NEANT

Reçu le
15 JUL. 2025
Mairie St André de l'Eure

15 JUL. 2025

Enedis

Mairie St André de l'Eure

ARE Normandie

MAIRIE - SERVICE URBANISME
PLACE GAMBETTA
27220 SAINT-ANDRE-DE-L'EURETéléphone : 0970832970
Télécopie :
Courriel : ndie-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : AABADI Orkia

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

BRETTEVILLE-SUR-ODON, le 30/06/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0275072500039 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	37, Rue de la Libération 27220 SAINT-ANDRE-DE-L'EURE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AL , Parcelle n° 0093 Section AL , Parcelle n° 0094 Section AL , Parcelle n° 0096 Section AL , Parcelle n° 0241
<u>Nom du demandeur :</u>	NOVALYS

Dans le cadre de cette instruction, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la teneur du projet (41 logements), nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Orkia AABADI

Votre conseillère.

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

