



**PRÉFET
DE L'EURE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Heudreville-en-Lieuvin

dossier n° CUb 027 334 25 B0010

date de dépôt : 01 septembre 2025

demandeur : Monsieur POTTIER FREDERIC

pour : la réhabilitation de bâtiments anciens en
habitation principale, chambres et petits
studios et/ou gîtes

adresse terrain : 2 RUE DES FERMES, à
Heudreville-en-Lieuvin (27230)

CERTIFICAT d'URBANISME N° 027 334 25 B0010

délivré au nom de l'État

Opération réalisable

Le maire de Heudreville-en-Lieuvin,

Vu la demande présentée le 01 septembre 2025 par Monsieur POTTIER FREDERIC demeurant 1324 CHEM MAUNIER, Saint-André (97440), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-ZD-32, 0-ZD-29
- situé 2 RUE DES FERMES
27230 Heudreville-en-Lieuvin

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation de bâtiments anciens en habitation principale, chambres et petits studios et/ou gîtes ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 01/09/2025 ;

Considérant qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune et en dehors des parties urbanisées de la commune, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national, et les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme).

Considérant que le terrain sur lequel l'opération est envisagée ne s'intègre pas dans le bourg de la commune et le nombre de parcelles bâties contiguës est insuffisant pour constituer une partie actuellement urbanisée de la commune ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Assainissement :

L'assainissement sera de type non collectif.

Une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le demandeur devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Une étude de sol, destinée à définir la filière d'assainissement individuel, devra être réalisée avant tout dépôt de demande de permis de construire.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

Le permis de construire pourrait être refusé si aucun système d'assainissement ne s'avérait possible sur ce terrain, notamment si l'évacuation des eaux nécessitait l'installation d'un puits d'infiltration (soumis à dérogation) ou si ces eaux étaient dirigées vers un fossé ou tout autre exutoire (autorisation du propriétaire à recueillir).

Réseaux :

- Le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

- La réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVA.

Les coffrets seront posés en limite du domaine public.

Le raccordement pourra nécessiter une extension à la charge du demandeur selon les éléments définitifs fournis au permis de construire et les normes électriques en vigueur.

Accès :

Toute nouvelle demande d'autorisation d'accès devra être adressée au service gestionnaire de la voie publique.

Risques naturels :

Votre projet est susceptible d'intercepter des eaux de pluies collectées sur une surface de plus de 1 hectare (surface du projet + surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) et de les rejeter dans un milieu superficiel (cours d'eau, fossé...) ou dans le sous-sol. Dans ce cadre, il peut être soumis aux dispositions du code de l'environnement et nécessiter à ce titre le dépôt d'un dossier «loi sur l'eau».

Pour plus de précisions, vous pouvez contacter le guichet unique de l'eau de l'Eure à l'adresse suivante : ddtm-guichet-eau@eure.gouv.fr ou sur le site internet des services de l'État dans l'Eure : www.eure.gouv.fr

Divers :

- Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie seront assurés par la commune conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2017.

- La réhabilitation d'un bâtiment existant s'entend de sa remise en état. Tout projet impliquant la démolition préalable de l'existant ne pourra faire l'objet que d'un refus. Le dossier de demande de permis de construire devra faire apparaître sans ambiguïté la conformité du projet avec la nature de l'opération ayant fait l'objet du présent certificat.

Les annexes isolées ne pourront pas être autorisées.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-7 , art. R.111-2 à R.111-30.

- Hors Partie Actuellement Urbanisée

- Pour information : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrit en date du 02/05/2023

- Toute demande d'autorisation d'urbanisme susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur document d'urbanisme pourra se voir opposer une décision de sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 153-11 alinéa 3e du Code de l'urbanisme.

- Conformément aux dispositions de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra se voir opposer une décision de sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, sur la période allant du 22 août 2021 au 22 août 2031

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU POTABLE DU LIEUVIN	
Électricité	Oui	Oui	SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRICITE ET GAZ DE L'EURE	
Assainissement	Non	Non	Service Public d'Assainissement Non Collectif de la COMMUNAUTE DE COMMUNES LIEUVIN ET PAYS D'AUGE	
Voirie	Oui	Oui	COMMUNAUTE DE COMMUNES LIEUVIN ET PAYS D'AUGE	
Défense incendie	Oui	Oui	COMMUNE	

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 1 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

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
- déclaration préalable

Fait à Heudreville-en-Lieuvain, le 24 octobre 2025



Jean. Pierre Fauville

(nom, prénom, qualité, signature)

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, 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.