



**PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Demande Numéro :</b> PC 027 428 22 N 0004	<b>Objet de la demande :</b> <i>Nouvelle construction</i>
<b>Déposée le :</b> 11 Avril 2022	<b>Lieu des travaux :</b> <i>rue Jean de la Fontaine 27110 LE NEUBOURG</i>
<b>Par :</b> ADAPEI 27	<b>Références Cadastres :</b> AN N° 264
<b>Demeurant à :</b> 433, rue Jean Monnet CS 70355 - 27000 EVREUX	<b>Superficie du terrain :</b> 5 000 m <sup>2</sup>
<b>Représenté par :</b> Madame PERRET Florence	<b>Destination :</b> <i>Service Public ou d'intérêt collectif</i>
	<b>Surface de plancher créée :</b> 1 549 m <sup>2</sup>

**Le Maire,**

**Vu** la demande de permis de construire susvisée,  
**Vu** l'avis de dépôt affiché en date du 12 Avril 2022,  
**Vu** l'Autorisation de Travaux relative aux Etablissements Recevant du Public AT 027 428 22 N 0010,  
**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
**Vu** le Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021,  
**Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone UE (Zone d'équipements),  
**Vu** le certificat de décision tacite à la déclaration préalable n° 027 428 19 N 0032 en date du 12 Septembre 2022,  
**Vu** l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Mission Sécurité Accessibilité en date du 24 Mai 2022,  
**Vu** l'avis technique de VEOLIA (eaux usées) en date du 21 Avril 2022,  
**Vu** l'avis technique d'ENEDIS en date du 27 Avril 2022,  
**Vu** l'avis technique avec prescriptions du Service voirie de la Communauté de Communes en date du 19 Mai 2022,  
**Vu** le courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure en date du 31 Mai 2022, précisant que le projet ne nécessite pas l'avis du SDIS,  
**Vu** l'avis technique du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg en date du 3 Mai 2022,  
**Vu** l'avis du Maire en date du 29 JUIN 2022

**Considérant** l'article 2.5.1, les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments,

**Considérant** l'article 2.6 « Clôtures », les clôtures doivent être obligatoirement doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2.00 mètres,

**Considérant** l'article 2.5.5 « Revêtement des sols extérieurs », les sols des voiries et emplacements de stationnement doivent être de teinte sombre et les cheminements piétons de teinte claire,

**Considérant** l'article 3.2.6, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

**Considérant** que le projet objet de la demande consiste en la création d'un établissement d'accueil pour enfants,

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet, objet de la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-dessous :

### ARTICLE 2 :

L'accès par la rue Jean de la Fontaine devra respecter un retrait de 20 mètres par rapport à la rive de chaussée avec des pans coupés à 45° de chaque côté.

### ARTICLE 3 :

La limite avec la Rue Jean de la Fontaine devra être doublée d'une haie.

### ARTICLE 4 :

Les sols de voirie et des emplacements de stationnements doivent être de teinte sombre et les cheminements piétons de teinte claire.

### ARTICLE 5 :

La présente décision a été transmise le **29 JUL. 2022** au représentant de l'État dans les conditions de l'article L424-7 du code de l'urbanisme.

LE NEUBOURG le,  
Le Maire

Isabelle VAUQUELIN

29 JUL. 2022



**Taxes** : Le demandeur est informé qu'il sera redevable de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP). Toutes informations concernant ces taxes vous seront données ultérieurement par la Direction des Services Fiscaux.

La Taxe d'Aménagement est recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois après délivrance du permis de construire ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €. Le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement met à votre disposition, sur son site Internet, un outil vous permettant de calculer le montant de la taxe d'aménagement. Cet outil est accessible via le lien : <http://www.territoires.gouv.fr/Calcul-de-la-taxe-d-amenagement>

## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Caractère exécutoire d'une autorisation :** Une autorisation est exécutoire à la date de notification à son bénéficiaire et à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Commencement des travaux :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Lorsque des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé en site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir adressé au Maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier et après avoir affiché l'autorisation sur le terrain et pendant toute la durée du chantier.

**Affichage :** L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire ou du déclarant sur un panneau rectangulaire de plus de 0,80 mètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Le panneau d'affichage indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) si le projet prévoit des démolitions, la surface de la ou des bâtiments à démolir.

De plus, le panneau d'affichage doit comprendre la mention suivante :

*« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). »*

**Délais et voie de recours :** Le présent arrêté peut être contesté par le demandeur ou un tiers. Ces derniers peuvent donc saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir du moment où la décision est exécutoire, acquise et éventuellement affichée. Ils peuvent également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

En cas de refus de permis ou d'opposition à une déclaration préalable fondés sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L.313-2 du code de l'urbanisme, du cinquième alinéa de l'article L.621-31 ou du deuxième alinéa de l'article L.642-3 du code du patrimoine, dans le délai de DEUX mois à compter de la notification de la décision, saisir le Préfet de Région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

**Délais et voie de retrait :** Le permis de construire délivré peut être retiré, s'il est illégal, dans un délai de 3 mois et après procédure contradictoire (l'autorité compétente doit en informer préalablement le bénéficiaire afin qu'il puisse répondre aux observations évoquées). Passé ce délai, la décision ne peut être retirée que sur demande explicite de son bénéficiaire.

**Validité :** Sauf dans le cas où des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de TROIS ans à compter de sa délivrance expresse ou tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours devant la juridiction administrative ou devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13, le présent délai est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, c'est-à-dire que sa validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en double exemplaire, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger soit en l'adressant en mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit en la déposant contre décharge en mairie, au moins 2 mois avant la fin du délai de validité de la décision.

**Droit des tiers :** Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**Assurance Dommages – Ouvrages :** Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

