

REPUBLIQUE FRANCAISE

Le 14 NOV. 2022



Monsieur CHALAUX Richard
8 A, rue des Monts Rôtis
27110 LE NEUBOURG

OBJET : Décision de non opposition concernant votre certificat d'urbanisme

REFER : Certificat d'Urbanisme N° 027 428 22 N 0097

Lettre en recommandé avec AR

<p><u>Votre demande portant sur le :</u> Certificat d'Urbanisme n° CU 027 428 22 N 097 <i>(à rappeler dans toute correspondance)</i> Déposée le : 13 Septembre 2022 Nature des travaux : Détachement d'un terrain à bâtir d'une surface de 480 m² - Surplus conservé d'une surface de 470 m² Adresse des travaux : 8 A, rue des Monts Rôtis - 27110 LE NEUBOURG Instruit par : Jocelyne VALLET</p>	<p>Tous les renseignements sur vos démarches et étude de vos projets :</p> <p>Service Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg</p> <p>Permanences et accueil téléphonique : 02 32 24 82 02 - urbanisme@paysduneubourg.fr Le lundi de 14h à 16h – Le mercredi de 10h à 12h Le vendredi de 14h à 16h</p>
--	--

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint une décision de non opposition concernant votre certificat d'urbanisme référencée **CU 027 428 22 N 0097**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Isabelle VAUQUELIN

Anita L...

8^{ème}

« Par délégation du Maire »





CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
 Délivré par le Maire au nom de la Commune
*Vu le code de l'urbanisme et notamment les
 articles L 410-1, R 410-1 et suivants*

N° de dossier
CU 027 428 22 N 0097

CADRE 1 : IDENTIFICATION

Nature de la demande :	Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain et de préciser si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. <i>(Art. L410-1. b) du code de l'urbanisme)</i>
Déposée en date du :	13 Septembre 2022
N° d'enregistrement :	CU 027 428 22 N 0097
Localisation du terrain : <u>Adresse :</u>	8 A, rue des Mots Rôtis 27110 LE NEUBOURG
<u>Cadastre</u> (numéro de sections et de parcelles) :	AR N° 142
<u>Superficie du terrain :</u>	5 380 m ²
Nature de l'opération :	Détachement d'un terrain à bâtir d'une surface de 480 m ² - Surplus conservé d'une surface de 470 m ²
Demandeur du certificat : <u>Identité</u> (Nom et prénom ou pour une personne morale, raison sociale) :	Monsieur CHALAUX Richard
<u>Adresse :</u>	8 A, rue des Monts Rôtis 27110 LE NEUBOURG

CADRE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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 Uh (Zone Urbaine générale),

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 juin 2015).

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 juin 2015).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (délibération du conseil municipal du 29 juin 2015).

Le terrain est soumis aux articles d'ordre public R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme.

CADRE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- PT3 : Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphique.**
- T7 : Servitude aéronautique** concernant les installations particulières instituées pour la protection de la circulation aérienne à l'extérieur des zones de dégagement.

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain** – Délibération du 30 janvier 2012
Bénéficiaire du droit : commune du Neubourg.
- 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 des conditions de la vente projetée.

CADRE 5 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**Articles L 332-6 et suivants****TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (L 331-1 et suivants)**
- Part communale : délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2017 fixant le **taux à 2%** et exonérant les abris de jardin soumis à déclaration préalable
 - Part départementale : délibération du Conseil Général de l'Eure du 17 octobre 2011 : **taux à 2.5%**

- Redevance d'Archéologie Préventive : taux à 0.40 %**

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- En cas de permis de construire, de permis d'aménager et de non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition,
- Par un permis d'aménager, aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (L. 332-6-1-2^{ème} c))

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation à un projet urbain partenarial (L332-11-3)

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019)

CADRE 6 : INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS

- Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison de (...)
- Arrêté préfectoral du 17 septembre 2002 classant l'ensemble du département de l'Eure zone à risque d'exposition au plomb.
- Information au titre de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de l'Eure. Un dépliant d'information est joint au présent certificat.

CADRE 7 : CONTRAINTES ET CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Retrait-gonflements des sols argileux : Le terrain est concerné par le retrait-gonflement des sols argileux aléa moyen.

Cavités souterraines : Néant

CADRE 8 : ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

RESEAUX	AVIS	CAPACITE	DATE	Sera desservi par : service ou concessionnaire
Eau potable	Tacite	Suffisante	/	SERPNI
Assainissement	Favorable	Suffisante	09/11/2022	VEOLIA
Electricité	Favorable	Suffisante	09/11/2022	ENEDIS
Voirie	Tacite	Suffisante	/	VOIRIE-CCPN

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Electricité : Vu l'avis technique d'ENEDIS en date du 26 Octobre 2022, le terrain est correctement desservi par le réseau public d'électricité.

Eau Potable : Vu l'avis tacite du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN).

Eaux usées : Vu l'avis technique de VEOLIA en date du 9 Novembre 2022 annexé ci-après, le terrain est correctement desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées. Prévoir une demande de branchement individuel.

Chaque raccordement eaux usées devra l'objet d'une Participation Forfaitaire de l'Assainissement Collectif de 3 600 € ainsi que le montant des travaux de branchements.

Eaux pluviales / Bassin Versant : Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle sans rejet dans le domaine public.

Voirie : L'accès devra être réalisé en retrait de 5 mètres par rapport à la rive de voirie avec pans coupés à 45° de chaque côté.

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Le terrain peut être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article A 410-5 du code de l'urbanisme).

CADRE 11 : INFORMATIONS SUR LE CERTIFICAT D'URBANISME

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. La capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Tous les renseignements sur vos démarches
et étude de vos projets :

Service Urbanisme de la Communauté de Communes
du Pays du Neubourg

Permanences et accueil téléphonique :

02 32 24 80 94 - urbanisme@paysduneubourg.fr

Le lundi de 14h à 16h – Le mercredi de 10h à 12h

Le vendredi de 14h à 16h

LE NEUBOURG le, 14 NOV. 2022

Le Maire,

Anita LE MERWER
8^{ème} adjointe
« Par délégation »
Isabelle VAUQUELIN
Mairie du Neubourg
LEUREI 27111

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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. Pour cela votre demande de prorogation doit être présentée en Mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme. Vous devez joindre en 2 exemplaires votre demande sur papier libre ainsi que le certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Délais et voie de recours :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du code de l'urbanisme.

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.