DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LE NEUBOURG

DECISION DE NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande Numéro : *DP 027 428 23 N0039* **Déposé le :** *20 avril 2023* **Par :** *Monsieur LEROY Thibault* **Demeurant à :** *La Verrerie* *27170 BEAUMONT LE ROGER*	**Objet de la demande :** *Division en vue de construire* **Lieu des travaux :** *12 Rue Des Bruyères* *27110 LE NEUBOURG* **Référence cadastrale :** *AB 25, AB 28* **Superficie du terrain :** *1457 m²*

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu l'avis de dépôt affiché en date du 24 avril 2023,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
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,
Vu l'article Uh 3.1.1 « caractéristiques des accès »,
Vu le Certificat d'Urbanisme n° 027 428 23 N0001 délivré en date du 06 Février 2023,
Vu l'avis technique du Service Bassins Versants en date du 12 Janvier 2023,
Vu l'avis technique d'ENEDIS en date du 1er Février 2023 annexé ci-après, le terrain est correctement desservi par le réseau d'électricité,
Vu l'avis technique du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) en date du 20 Janvier 2023, le terrain est correctement desservi par le réseau d'eau,
Vu l'avis technique de VEOLIA en date du 12 Janvier 2023 annexé ci-après, le terrain est correctement desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées,
Vu l'avis technique du Service Voirie Communale de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg en date du 13 Janvier 2023,
Considérant que le projet objet de la demande consiste en la division d'un terrain en vue de construire,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous :

ARTICLE 2 :

La construction de sous-sol est interdite. Les eaux pluviales liées aux futures habitations devront être gérées à la parcelle, c'est-à-dire dans les limites de la propriété privée, sans rejet sur la voie publique, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.

ARTICLE 3 :

L'accès sera réalisé en retrait de 5 mètres par rapport à la rive de chaussée avec deux pans coupés à 45° de chaque côté afin de favoriser une meilleure visibilité.

L'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par un accès commun, de manière à ne pas multiplier les sorties.

ARTICLE 4 :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le présent détachement de lot ne vaut pas autorisation de construire et ne préjuge en rien de la suite favorable accordée au futur projet de construction.

Le Neubourg, le 12 MAI 2023
Le Maire

Anita LE MERRER

Isabelle VAUQUELIN
8ème Adjoint
« Par délégation du Maire »

La présente décision a été transmise au représentant de l'État dans les conditions de l'article L424-7 du code de l'urbanisme le 12 MAI 2023

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.