

Demande Numéro : PC 027 428 24 N0011	Objet de la demande : Nouvelle construction
Déposée le : 27 septembre 2024	Lieu des travaux : Lieu Dit Le Ressault 27110 LE NEUBOURG
Par : SASU NORMAFIBRES	Référence cadastrale : AS 100, AS 101, AS 37, AS 41, AS 96, AS 98
Représentée par : Monsieur BRILLE Jean-Paul	Superficie du terrain : 26 409 m ²
Demeurant à : ZI Le Ressault 27110 LE NEUBOURG	Destination : Entrepôt
	Surface de plancher créée : 2 485 m ²

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu l'avis de dépôt affiché en date du 30 septembre 2024,
Vu la demande de pièces complémentaires en date du 21 octobre 2024,
Vu les pièces complémentaires réceptionnées en date du 4 novembre 2024,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021 et modifié le 18 Septembre 2023,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Uai,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure (SDIS) en date du 19 novembre 2024,
Considérant que le projet objet de la demande consiste en la construction d'un bâtiment de stockage de lin, avec des façades composées de panneaux béton préfabriqués gravillonnés et bandeau en panneaux béton préfabriqués gravillonnés,
Considérant qu'une haie bocagère protégée est identifiée sur le terrain, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
Considérant que l'article 2.2 « Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Haies bocagères » des dispositions générales du règlement du PLU précise que les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : elles ne pourront être supprimées (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie bocagère de longueur comparable, composée d'essences locales,
Considérant que l'article Uai 2.4.2. « Aspect des constructions – Autres constructions » du règlement du PLU précise que les matériaux de façades autorisés sont : le bardage métallique, l'aluminium, le zinc, le béton architectural, le verre et les matériaux verriers, le bois et les matériaux contemporains (type panneaux composites),
Considérant que l'article Uai 2.5.1. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Généralités » du règlement du PLU précise que les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (« Guide des plantations »),
Considérant que l'article Uai 2.5.4. « Murets techniques » du règlement du PLU précise qu'une paroi technique sera installée à l'entrée des nouveaux terrains aménagés ; elle intégrera, de manière encastrée, les dispositifs de comptage et les équipements indispensables (coffrets, ...),
Considérant que l'article Uai 2.5.5. « Revêtements des sols extérieurs » du règlement du PLU précise que les sols des voiries et emplacements de stationnement doivent être de teinte sombre et les cheminements piétonniers de teinte claire,

Considérant que l'article Uai2.6 « Clôtures » du règlement du PLU précise que, sauf impératifs de sécurité avérés, les clôtures liées aux constructions relevant des destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre, obligatoirement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous :

ARTICLE 2 :

La haie bocagère identifiée au PLU devra être recréeée comme prévu dans le plan de masse.

ARTICLE 3 :

Les façades seront en béton architectonique.

ARTICLE 4 :

Une paroi technique sera installée à l'entrée du terrain. Elle intégrera, de manière encastrée, les dispositifs de comptage et les équipements indispensables (coffrets, ...).

ARTICLE 5 :

Les sols des voiries et emplacements de stationnement devront être de teinte sombre et les cheminements piétonniers de teinte claire.

ARTICLE 6 :

Toutes les clôtures seront constituées d'un grillage à maille soudée et de couleur sombre, obligatoirement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de de 2 m.

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies par les espèces recommandées en annexe du PLU (« Guide des plantations »).

ARTICLE 7 :

Les prescriptions émises dans l'avis du SDIS de l'Eure en date du 19 novembre 2024 devront être strictement respectées. Cet avis est joint au présent arrêté.



Le Neubourg, le 31 JAN. 2025

Mairie
Isabelle VAUQUELIN

Anita LE MEYERER
8^{ème} Adjoint

« Par délégation du Maire »

31 JAN. 2025

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

Le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la taxe d'aménagement (TA) qui comprend une part communale et une part départementale ainsi que la redevance archéologie préventive (RAP).

Une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivants l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens Immobiliers ».

Participation : le demandeur est informé qu'il sera redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif dont le montant a été fixé par la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Avril 2022.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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.

