

<p>Demande Numéro : PC 027 428 25 00002</p> <p>Déposée le : 30 janvier 2025</p> <p>Par : Monsieur CAREME Geoffrey Et Madame SAMPAIO SILVA Vanessa</p> <p>Demeurant à : 2 rue de la Lisse 27170 BRAY</p>	<p>Objet de la demande : Nouvelles constructions comprenant des démolitions</p> <p>Lieu des travaux : 36 avenue du Doyen Jussiaume 27110 LE NEUBOURG</p> <p>Référence cadastrale : AD 63</p> <p>Superficie du terrain : 1 226 m²</p> <p>Destination : Habitation</p> <p>Surface de plancher créée : 276 m²</p>
---	--

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'avis de dépôt affiché en date du 31 janvier 2025,

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 les dispositions générales et le règlement y afférent, notamment celui de la zone Uh,

Vu l'avis technique du service bassins versants de la communauté de communes du Pays du Neubourg en date du 17 février 2025,

Vu l'avis technique du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) en date du 21 février 2025,

Vu l'avis technique du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité Enedis en date du 12 février 2025,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la démolition de bâtiments anciens et en la construction d'une maison individuelle, d'un garage et d'une annexe d'une surface de plancher totale de 276 m², présentant un toit plat avec une couverture en étanchéité bitumeuse et des toits à deux pentes en ardoise, avec des panneaux solaires sur la toiture du corps principale de la maison ; ainsi qu'en l'édification d'une clôture constituée de panneaux rigides vert d'une hauteur de 1,80 m,

Considérant qu'une haie bocagère est identifiée sur la parcelle au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article Uh2.4.4. « Façades enduites » du règlement du PLU précise que la finition de l'enduit sera lissée ou grattée,

Considérant que l'article Uh2.4.8. « Aspect des toitures » du règlement du PLU précise que l'ardoise est autorisée à 20u/m² (la pose en losange des ardoises est interdite) ; que le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze est autorisé pour les toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées,

Considérant que l'article Uh2.4.10. « Dispositifs de production d'énergies renouvelables » du règlement du PLU précise que les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur ; et devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couverture (capteurs solaires et cadre),

Considérant que l'article Uh2.6. « Clôtures » du règlement du PLU précise que la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m et que ces dernières doivent être constituées : de maçonnerie enduite ; de mur-bahuts bas maçonnés d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie vertical, horizontal ou à motif architectural de conception simple ; de bois (mais les panneaux de bois pleins sont interdits) ; d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage. Les plaques de bétons sont autorisées en soubassement (hauteur maximale 25cm, voire 50cm en cas de nécessité liée à un dénivelé entre des terrains de hauteur différente). Et que sont toujours interdits : les clôtures et portails en PVC ; les éléments préfabriqués en ciment et en bois (hors soubassement) ; le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques. Seule la pose de lattes d'occultation peut être admise en doublage des grillages,

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 construction étant implantée en limites de propriétés, elle devra les jouxter très exactement, les débords de toit ne sont pas autorisés sur les fonds voisins. Toutes les précautions devront être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines et la voie publique.

ARTICLE 3 :

Les constructions devront être surélevées de 20 cm au-dessus du terrain naturel. La construction de sous-sol est interdite. Les eaux pluviales liées aux futurs aménagements devront être gérées à la parcelle, c'est-à-dire dans la limite de la propriété privée, sans rejet sur la voie publique, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.

ARTICLE 4 :

La construction devra obligatoirement être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif. Les branchements sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 5 :

La finition de l'enduit sera lissée ou grattée.

ARTICLE 6 :

La pose de l'ardoise devra être de 20 unités/m² (la pose en losange est interdite).

Le bitume prévu pour le toit terrasse sera du bitume armé protégé cuivre ou alu bronze.

ARTICLE 7 :

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur ; et devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couverture (capteurs solaires et cadre).

ARTICLE 8 :

La clôture devra être constituée soit :

- De maçonnerie enduite ;
- De mur-bahuts bas maçonnés d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie vertical, horizontal ou à motif architectural de conception simple ;
- De bois (mais les panneaux de bois pleins sont interdits) ;
- D'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage. Les plaques de bétons sont autorisées en soubassement (hauteur maximale 25cm, voire 50cm en cas de nécessité liée à un dénivelé entre des terrains de hauteur différente).

Et que sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC ;
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois (hors soubassement) ;
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques. Seule la pose de lattes d'occultation peut être admise en doublage des grillages.

ARTICLE 9 :

La haie bocagère identifiée dans le PLU, à l'Est de la parcelle, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, devra être protégée : elle ne pourra pas être supprimée (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie bocagère de longueur comparable composée d'essences locales.

Le Neubourg, le 20 MARS 2025

~~Le Maire~~



Isabelle VAUQUELIN

Anita LE MERRE

8^{ème} 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

20 MARS 2025

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.