

Demande Numéro : PC 027 428 26 00007	Objet de la demande : Nouvelle construction
Déposé le : 19 mars 2026	Lieu des travaux : Avenue Pierre Mendès France 27110 LE NEUBOURG
Par : Monsieur DEMUYNCK Baptiste	Référence cadastrale : AP 62, AP 63
Demeurant à : Rue De Bourgtheroulde 27670 BOSROUMOIS (ANCIENNEMENT LE BOSC ROGER EN ROUMOIS)	Superficie du terrain : 2283 m ²
	Destination : Restauration
	Surface de plancher créée : 349 m ²

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,
Vu l'avis de dépôt affiché en date du 23 mars 2026,
Vu les pièces modificatives réceptionnées en date du 16 juin 2026,
Vu l'autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public AT 027 428 26 00002,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme 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 Uac,
Vu l'avis favorable du gestionnaire de réseau d'électricité ENEDIS en date du 12/05/2026
Vu l'avis favorable du service prévention des déchets de la communauté de communes du pays du Neubourg en date du 13/04/2026,
Vu l'avis favorable avec réserve de l'Agence Régionale de Santé en date du 29/04/2026,
Vu l'avis favorable tacite Gestionnaire réseaux des eaux usées, Véolia,
Vu l'avis favorable avec réserve du service voirie de la communauté de communes du pays du Neubourg en date du 11/06/2026
Vu l'avis favorable du service prévention des risques et aménagement du territoire de la Direction Départementale des territoires et de la Mer de l'Eure en date du 21/04/2026,
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Accessibilité de la Direction Départementale des territoires et de la Mer en date du 01/06/2026,
Vu l'avis favorable du Syndicat d'Eau du Roumois et du Pays de Neubourg en date du 28/04/2026,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la construction d'un restaurant avec un retrait à emporter,

Considérant l'article 5.1 du PLU qui impose en limites des zones Uac avec des zones d'habitat, un renforcement de la protection végétale.

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 plantation d'une haie ou un aménagement paysager comportant des essences locales sur la limite séparative avec la zone habitat, qui correspond à la partie à l'arrière du bâtiment,

ARTICLE 3 :

Renforcer la signalisation verticale et horizontale en entrée et sortie du site (parcelle avec la servitude de passage). Réaliser une étude photométrique et assurer un éclairage aux normes en vigueur (5 lux) sur le parking et le balisage pédestre.

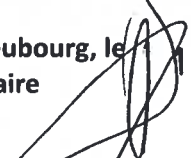
Alerte sur la congestion routière, en entrée et sortie de site au moment de fortes affluences (exemple : samedi midi).

ARTICLE 4

Réserves de l'Agence Régionale de santé, annexées au présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Le présent dossier ne faisant pas état d'installation de clôture, mis à part la plantation de végétaux, il conviendra de déposer une déclaration préalable en cas de projet de grillage ou outre.

Le Neubourg, le 19 JUIN 2026
Le Maire

Isabelle VAUQUELIN


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 19 JUIN 2026

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

I. Le (ou les) demandeur ou un tiers 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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

II. Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

III. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

IV. Conformément à l'article L .600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci-dessus au I. - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II.) ou gracieux (III.).

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.