

Demande Numéro : PC 027 428 26 00004	Objet de la demande : Démolition et Nouvelle construction
Déposé le : 11 mars 2026	Lieu des travaux : Route de Louviers 27110 LE NEUBOURG
Par : SOCIETE DE DISTRIBUTION DU NEUBOURG ET DE L'ECALIER (SDNE) Représentée par : Monsieur MICHAUD PHILIPPE	Référence cadastrale : AP 44, AP 45, AP 46, AP 47, AP 48, AP 49, AP 50, AP 51, AP 52, AP 53, AP 54, AP 55, AP 76
Demeurant à : Route de Louviers 27110 LE NEUBOURG	Superficie du terrain : 79 521.00 m ² <u>Surface de plancher créée :</u> Destination Artisanat et commerce de détail : 3 516.00 m ² Destination Bureau : 118 m ² <u>Surface de plancher supprimée :</u> Destination Artisanat et commerce de détail : 1 194.00 m ² Destination Bureau : 26 m ²

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'avis de dépôt affiché en date du 16 mars 2026,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 8 avril 2026,

Vu la pièce complémentaire réceptionnée les 4 et 6 mai 2026 :

- PC39. Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées,

Vu la pièce complémentaire réceptionnée le 4 mai 2026 :

- PC36. Notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente,

Vu les pièces modificatives réceptionnées en date du 02 juin 2026 :

- PC00. Formulaire Cerfa
- PC02. Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- PC04. Notice décrivant le terrain et le projet,

Vu la pièce complémentaire réceptionnée en date du 16 juin 2026 :

- PC16-5. Attestation de réalisation d'une étude de sols dans un sceteur ayant recueilli une installation classée pour un projet de construction,

Vu les pièces modificatives réceptionnées en date du 17 septembre 2026 :

- PC02. Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- PC03. Plan en coupe du terrain et de la construction,
- PC05. Plan des façades et toitures

Vu l'AT 027 428 26 00003 déposée en mairie en date du 06 mai 2026,

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 la décision du préfet précisant que le projet objet de la demande n'est pas soumis à évaluation environnementale, en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet de création d'un retail parc et d'un parking, en date du 28 juillet 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale en date du 30 juin 2026,

Vu l'avis du Service de Prévention des Risques et Aménagement du Territoire (SPRAT) de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure (DDTM 27) en date du 21 avril 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité en date du 13 mai 2026,

Vu l'avis favorable du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) en date du 29 mai 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité en date du 26 mai 2026,

Vu l'avis avec prescriptions d'ENEDIS, gestionnaire du réseau d'électricité, assorti d'information en date du 22 juin 2026,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Eure en date du 12 mai 2026,

Vu l'avis favorable du service Bassins Versants de la communauté de communes du pays du Neubourg en date du 02 avril 2026,

Considérant que le projet soumis à la demande porte sur la démolition de l'actuel bâtiment « Leclerc Jouet » et d'un parking puis en la construction d'un bâtiment destiné à accueillir, au rez-de-chaussée, un espace « Maison E. Leclerc » et, à l'étage, un espace « Culturel E. Leclerc ». Un hall situé en rez-de-chaussée assurera la desserte des deux commerces, ainsi que l'accès à l'ascenseur et aux escaliers mécaniques menant au R+1.

Le présent permis de construire concerne une coque vide représentant une création de 3 634 m² de surface de plancher, ainsi que la démolition d'une surface de plancher de 1 220 m². Une autorisation d'aménager un ERP spécifique sera déposée ultérieurement concernant chaque ERP.

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 :

Les prescriptions suivantes formulées par l'agence routière Départementale devront être respectées, elles stipulent que : Les accès directs existants sur le domaine public routier départemental sont à conserver. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain étant située en agglomération, il doit se rapprocher de la commune pour s'informer des modalités relatives à la réalisation de l'accès.

ARTICLE 3 :

Les prescriptions formulées par la commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité devront être respectées. (Cf : procès-verbal de la sous-préfecture de Bernay en date du 13 mai 2026).

ARTICLE 4 :

Les prescriptions formulées par la sous-commission départementale d'accessibilité devront être respectées, elles stipulent que : Chaque cellule, une fois attribuée, devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation de travaux qui présentera notamment l'aménagement intérieur prévu.

Une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation du parc de stationnement par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant de sortir par l'arrière de son véhicule. Une bande podotactile devra être réalisée en haut des escaliers mécaniques.

ARTICLE 5 :

Les prescriptions suivantes formulées par ENEDIS devront être respectées, elles stipulent que : La contribution du branchement et de l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.

Pour information : La parcelle est surplombée par une ligne aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

ARTICLE 6 :

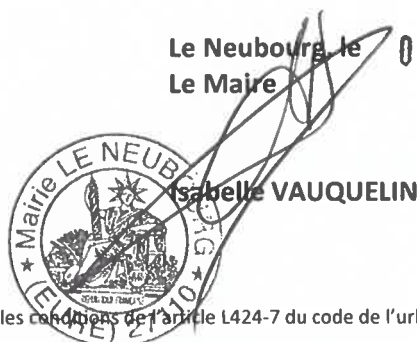
Conformément à l'article Uac2.5.4, une paroi technique sera installée à l'entrée des nouveaux terrains aménagés. Elle intégrera :

- De manière encastrée, les dispositifs de comptage et les équipements indispensables (cofrets, boîtes aux lettres...).

- Des informations sérigraphiées d'identification de la parcelle (numéro du lot ou de voirie) et de l'activité exercée sur la parcelle (logo de l'entreprise).

ARTICLE 7 :

Conformément à l'article Uac2.5.5, les sols des voiries et emplacements de stationnement doivent être de teinte sombre et les cheminements piétonniers de teinte claire.



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

01 OCT. 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 19 décembre 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.