

# CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL

Demandeur :  
**Communauté de communes  
THELLOISE  
Monsieur DESLIENS Pierre  
7 avenue de l'Europe  
60530 NEUILLY EN THELLE**

Autorité compétente : **Le Maire au nom de la commune**

Numéro du dossier : **CUb 060 450 24 T0016**

Déposé le : **08/03/2024**

## IDENTIFICATION :

Adresse du terrain : **Route d'Ercuis  
60530 NEUILLY EN THELLE**

## TERRAIN DE LA DEMANDE :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
Y	86, 87, 88, 89, 303, 305	42 954 m <sup>2</sup>

**Le Maire de NEUILLY EN THELLE,**

Vu la demande présentée le 8 mars 2024 par la Communauté de communes Thelloise représentée par Monsieur DESLIENS pierre en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel pour la création d'une zone d'activités économiques (6 lots) sur un terrain sis route d'Ercuis à NEUILLY EN THELLE,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 11 mars 2024

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants, R 111-2 et R 111-5,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 21 mars 2024,

Vu l'avis favorable de SUEZ en date du 16 mai 2024,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19 mars 2024 précisant que des travaux de raccordement seront nécessaires pour alimenter la parcelle en électricité,

Vu l'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable qui de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie,

**Considérant** que de fait les Collectivités en charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération n° 2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023,

**Considérant** donc que les travaux nécessaires à desservir la parcelle en électricité seront à la charge exclusive du pétitionnaire,

## CERTIFIE

**Article 1** – L'opération envisagée est **réalisable** sous réserve du respect de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme. Le pétitionnaire aura la charge exclusive des travaux d'électricité pour desservir le terrain.

## Article 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

**ZONE : UE**

C.O.S. : En application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est plus opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 27 mars 2014.

## **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Secteur soumis aux OAP au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 3 - DROIT DE PREEMPTION**

D.P.U. renforcé

### **Article 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS**

Eau potable	OUI	SUFFISANT
Assainissement	OUI	SUFFISANTE
Electricité	NON	INSUFFISANT – Travaux à la charge exclusive du pétitionnaire
Voirie	OUI	SUFFISANT

### **Article 5 - TAXES ET PARTICIPATIONS**

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- T.A. (Taxe d'Aménagement) (par application de la loi de finances rectificative n° 2010-16/58 du 29/12/2010) :

Part communale	5.00 %
Part départementale	2.50 %
Redevance d'archéologie préventive	0.40 %

- Le pétitionnaire sera redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), fixée selon les modalités de calcul prévues par le règlement de la PFAC approuvé par délibération 240322-DC-72 en date du 24 mars 2022, téléchargeable sur le site [www.thelloise.fr](http://www.thelloise.fr).
- Le cas échéant : participation pour le raccordement d'eau potable.
- Le cas échéant : participation pour renforcement ou extension du réseau électrique.
- Le cas échéant : participation pour équipements publics exceptionnels.

**Article 6 :** En vertu de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

**Article 7 :** Conformément à l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme : « lorsque compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager (déclaration préalable) ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

### **Article 8 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES AUX OPERATIONS**

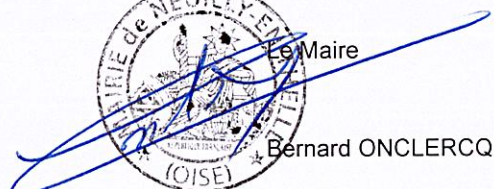
La localisation approximative du bâtiment sur le terrain, sa destination et les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, font l'objet d'un accord de principe.

Toutefois, ce certificat pré-opérationnel est délivré en fonction des éléments contenus dans la demande et sous réserve du respect de l'intégralité des règles d'urbanisme en vigueur (qui seront contrôlées exhaustivement dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ultérieurement déposée).

Selon la nature du projet, la demande d'autorisation d'urbanisme sera :

- Demande de déclaration préalable,
- Demande de déclaration préalable applicable aux clôtures (Délibération municipale n° 05.02.24.02 du 05 février 2024),
- Demande de permis de construire,
- Demande de permis d'aménager,
- Demande de permis de démolir (Délibération municipale n° 05.02.24.04 du 05 février 2024),
- Demande de déclaration préalable de division foncière (détachement d'un terrain en vue de construire ou contrôle des divisions foncières instauré au titre de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme) (Délibération municipale n° 05.02.24.03 du 05 février 2024),

Fait à NEUILLY-EN-THELLE, le 06 JUIN 2024

  
Le Maire  
Bernard ONCLERCQ

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE 06 JUIN 2024

## **Durée de validité**

Conformément à l'article R 410-17 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article [R. 410-3](#).

## **Délais et voies de recours**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérécourse citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois vaut rejet implicite).

## **Garantie**

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

## **Recours obligatoire à un architecte** (Article R 431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-21 du même code, n'excèdent pas 150m<sup>2</sup>.