

CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL

Demandeur :

**Monsieur et Madame BEIRENS
12 hameau du Bois des Cauches
60530 NEUILLY EN THELLE**

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

Numéro du dossier : **CU(b) 060.450.24.T0022**
Déposé le : **28 mars 2024**

IDENTIFICATION :

Adresse du terrain : **12 hameau du Bois des Cauches
60530 NEUILLY EN THELLE**

TERRAIN DE LA DEMANDE :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
G	572	775,50 m²

Le Maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu la demande présentée le 28 mars 2024 par Monsieur et Madame BEIRENS domiciliés 12 hameau du Bois des Cauches à NEUILLY EN THELLE (60530), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain sis à la même adresse,

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 de dépôt de la demande affiché en mairie le 29 mars 2024,

Vu l'avis favorable du service départemental d'incendie et de secours en date du 8 avril 2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 9 avril 2024,

Vu l'avis de VEOLIA en date du 28 mai 2024,

CERTIFIE

Article 1 – L'opération envisagée est **réalisable** sous réserve du respect de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme,

Article 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

ZONE : UB/Nj

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

NÉANT

Article 3 - DROIT DE PREEMPTION

D.P.U. Renforcé

Article 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable	OUI	SUFFISANT
Assainissement	NON	AUTONOME
Electricité	OUI	SUFFISANT – 12 KVA monophasé ou 36 KVA triphasé
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.
- **Participation du demandeur de l'autorisation d'urbanisme pour le renforcement ou l'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 11 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 11 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 télerecours citoyen accessible par le biais du site 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 150m².