

**MAIRIE  
DE LA NEUVILLE ROY**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

**Réalisable**

**DELIVRE PAR LE MAIRE  
AU NOM DE LA COMMUNE**

**2025 - 002**

**Demande déposée le 19/08/2024**

**N° CU 060 456 24 T0013**

Par :	<b>SCP BOUTHORS ET POILLY</b>
Demeurant à :	<b>28 RUE DES VIGNES 60130 SAINT JUST EN CHAUSSEE</b>
Représenté par :	<b>Maître BOUTHORS Clément</b>
Sur un terrain sis à :	<b>RUE DU TOUR DE VILLE 456 ZN 77</b>

**Superficie : 1293 m<sup>2</sup>**

**Le Maire au nom de la commune**

**Vu** la demande présentée le 19/08/2024 par la SCP BOUTHORS ET POILLY représentée par Maître BOUTHORS Clément, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 456 ZN 77
- situé RUE DU TOUR DE VILLE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison à usage d'habitation de 150 m<sup>2</sup>.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/03/2007, modifié le 11/01/2016, mis à jour par arrêté du 12/05/2016 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 04/09/2017,

**Vu** l'avis favorable de la Société Coopérative d'intérêt Collectif Agricole d'Electricité (SICAE Oise), concessionnaire en électricité en date du 09/10/2024,

**Vu** l'avis favorable – risque courant ordinaire de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Oise en date du 28/11/2024,

**Vu** l'avis favorable de Monsieur le Président de la communauté de communes du Plateau Picard ayant compétence en l'eau potable et l'assainissement collectif en date du 18/12/2024,

**Considérant** que la demande porte sur la construction d'une maison à usage d'habitation de 150 m<sup>2</sup> sur un terrain situé RUE DU TOUR DE VILLE,

**Considérant qu'en** application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 19/10/2024,

**CERTIFIE :**

**Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 19/10/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être

remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :** Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. L.111-7, art. L.111-8, art. L.111-9, art. L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone PLU : UD,

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits (AC1)

Le projet devra notamment respecter les articles suivants du Plan Local d'Urbanisme :

Article UD 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 37. Cette marge peut être ramenée à 7 m pour les autres emprises publiques.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Article UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux habitations sera au minimum de 15 m.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

Article UD 9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

*Il est à noter que le terrain objet de la demande à une superficie de 1293 m<sup>2</sup>. Par conséquent l'emprise au sol maximum qui pourra être autorisée sur le terrain est de 387.9 m<sup>2</sup>.*

Article UD 10 : hauteur maximale des constructions :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C.

Article UD 12 : stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

**Article 3 :** Le terrain est situé dans une zone de : Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) par délibération du 26/03/2007 au bénéfice de la Commune.

**Article 4 :** La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Capacité	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique		Communauté de communes du Plateau Picard service Pôle Environnement Rue Sarrail 60130 Saint-Just-en-Chaussée 03 69 12 50 70	Pas de travaux prévu
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique			Pas de travaux prévu
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique		SICAE Oise	Pas de travaux prévu
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique		Commune	Pas de travaux prévu

**Article 5 :** Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.) : 0,40%
- Taxe d'aménagement communale : 2,50 %
- Taxe d'aménagement départementale : 2,50%

**Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :** Néant

**Article 6 :** Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

**Participations préalablement instaurées par délibération :** Néant

**Article 7 :** Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises à l'avis ou l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Article 8 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes

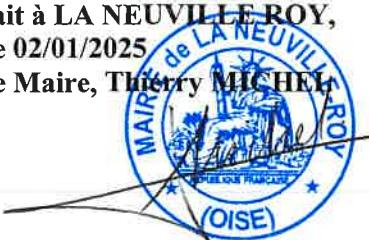
**Article 9 :** La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/10/2024.

**Observations et prescriptions particulières :**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est soumis au paiement d'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) (délibération en date du 30/03/2015 et modifié le 14/04/2017).

Pour connaître son montant, vous devez contacter la Communauté de communes du Plateau Picard – Pôle environnement au 03 69 12 50 70.

Fait à LA NEUVILLE ROY,  
Le 02/01/2025  
Le Maire, Thierry MICHEL



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le*

### **INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur(s) 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Télérecours citoyen :**

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018, le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).