REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de RUEIL LA GADELIÈRE

Dossier n° CUa 028 322 21 00017

Date de dépôt : 05/10/2021
Demandeur : CABINET PAILLARD
Pour : MR VALES – MME MATHON
Adresse terrain : 473 Route de Bois Normand
28270 RUEIL LA GADELIERE

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le maire de RUEIL LA GADELIÈRE,

Vu la demande d'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, aux parcelles situées à RUEIL LA GADELIÈRE, cadastrées AB 258, AB 260, AB 262 et AB 263 présentée le 05/10/2021 par le Cabinet Paillard – 64 Blvd de Charonne – 75020 PARIS, et enregistrée par la mairie de RUEIL LA GADELIÈRE sous le numéro CUa 028 322 21 00017 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu la carte communale approuvée le 22/09/2008, mise à jour le 20/07/2016 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain 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 présent certificat d'urbanisme, 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 d'une Carte Communale susvisée.
Les parcelles se situent dans la zone constructible de ladite carte communale, **à l'exception** d'une partie de la parcelle cadastrée AB 263 située en zone non constructible de ladite carte communale.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-3 à 10, art. R111-2 à 30.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.
La commune de Rueil la Gadelière ne dispose pas d'un droit de préemption urbain.

Il est vivement conseillé, par une étude géotechnique (sondages), de vérifier l'absence de cavités à l'endroit d'un projet de construction occupée par des personnes.

Il est obligatoire de consulter le site « Géorisques » avant tout projet de construction ou extension de construction. En cas de sol argileux avec aléa moyen ou fort, le demandeur devra effectuer une étude géotechnique préalable.

Gestionnaire de la voirie : commune

Article 3

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 :

TA	Part communale	Taux = 1.50%
	Part départemental	Taux = 2.40 %
Redevance d'Archéologie Préventive		Taux = 0.40 %

Article 4

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition a 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 pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1 -2° c) du code de I 'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant.

Fait, le 11 octobre 2021
Le Maire Adjoint

MAIRIE DE RUEIL-LA-GADELIÈRE * 28270 Eure-et-Loir *

Jean-Louis GODEFROY

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre charge de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivre au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 touts 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.

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 I '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.

Commune de **RUEIL LA GADELIERE** (Département de l'EURE ET LOIR)

Adresse : **473 route de Bois Normand**

Cadastre : Section AB n°258, 260, 262 et 263

Contenance cadastrale : 1103 m²

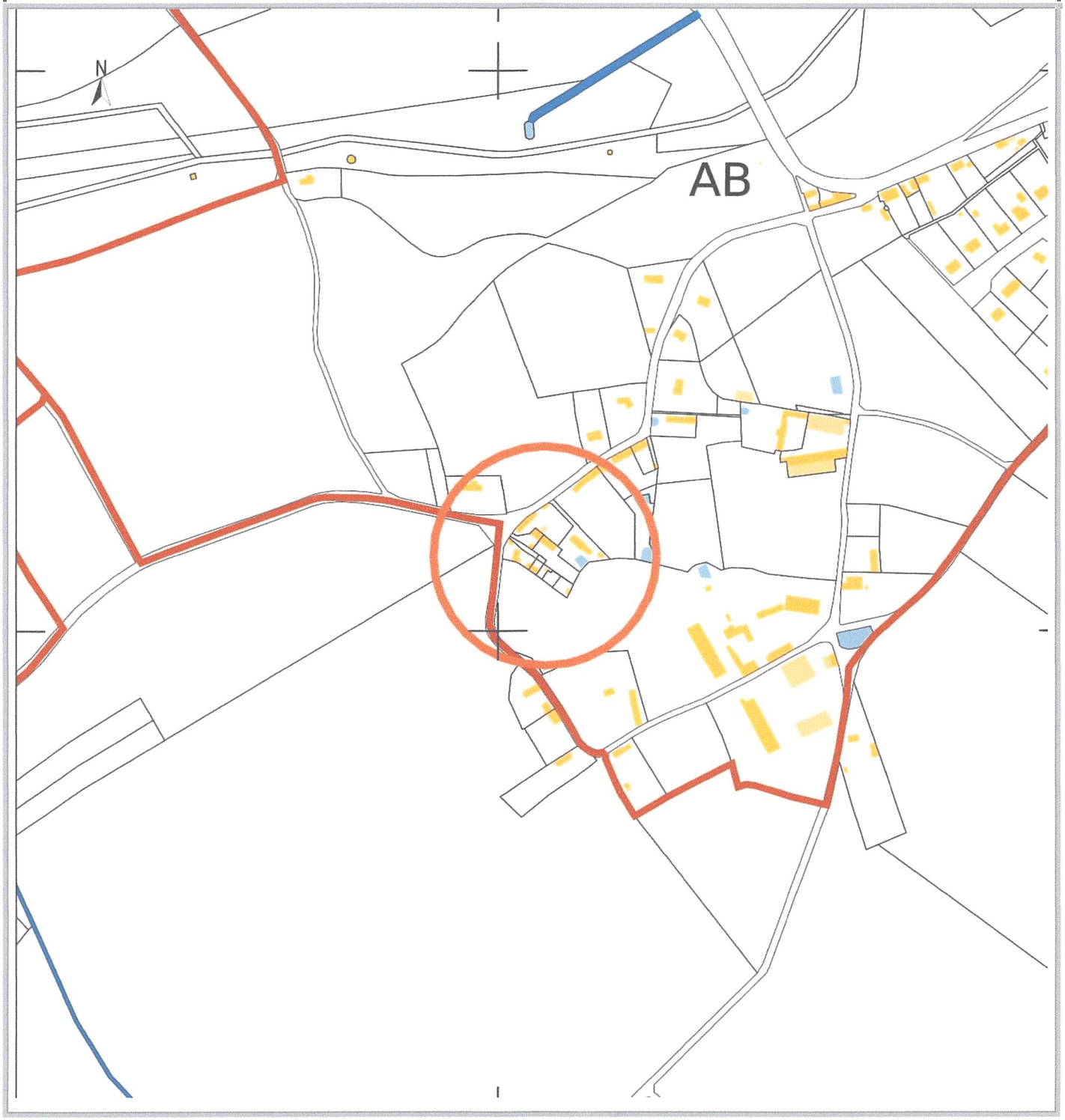
Dossier n°210498

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Grégory Roger Baptiste VALES époux DOLINSKAIA et Mme Edith Colette Denise MATHON

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **RUEIL LA GADELIERE** (Département de l'EURE ET LOIR)

Adresse : **473 route de Bois Normand**

Cadastre : Section AB n°258, 260, 262 et 263

Contenance cadastrale : 1103 m²

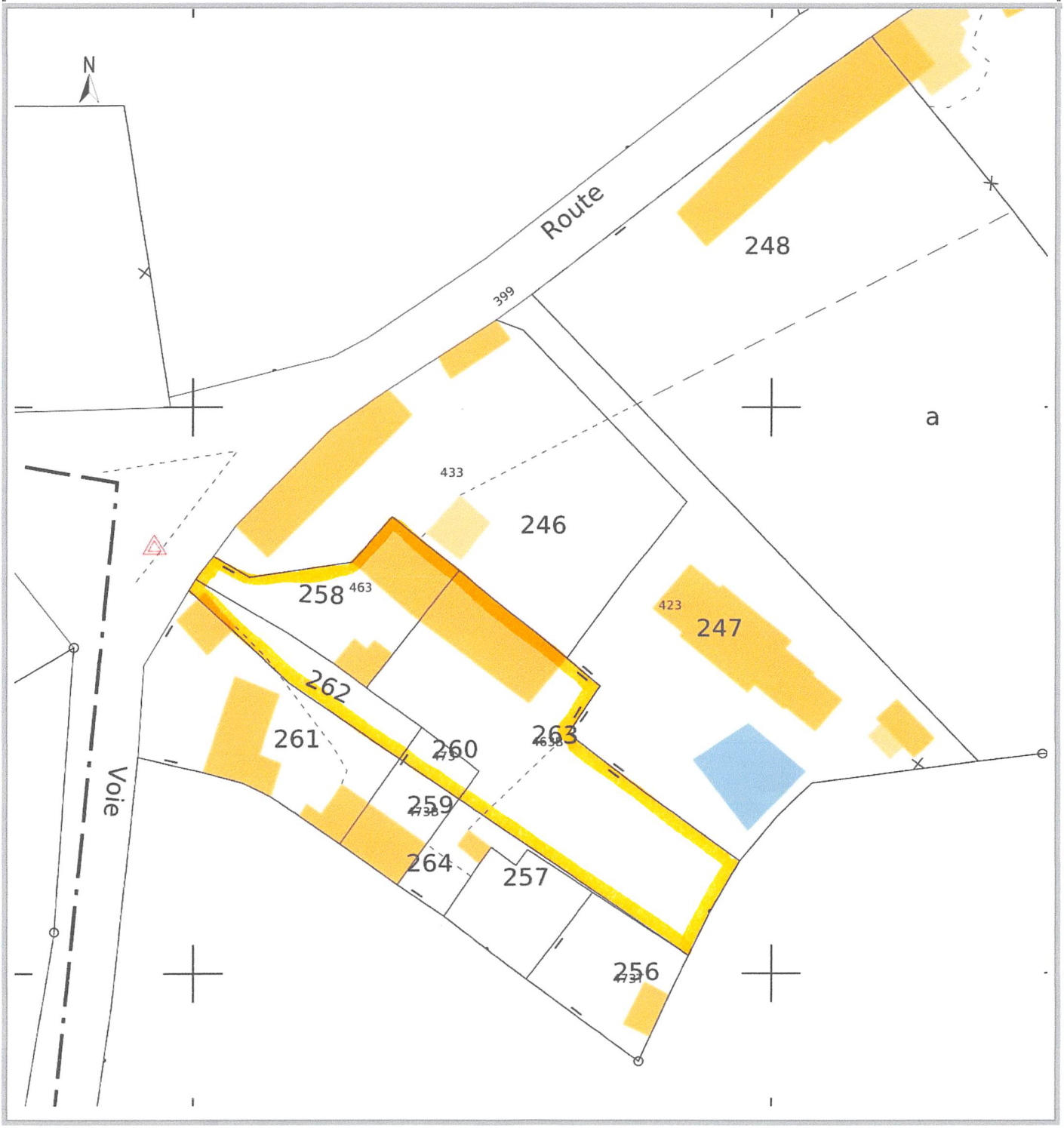
Dossier n°210498

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE(S): M. Grégory Roger Baptiste VALES époux DOLINSKAIA et Mme Edith Colette Denise MATHON

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



CABINET PAILLARD – 64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS – Tél : 01.43.72.53.53. – Télécopie : 09.70.06.56.71.

REÇU le
05 OCT. 2021
Rép: 25/10/21

RENSEIGNEMENTS COMMUNAUX (Bâti)

Parcelle sise : 473 route de Bois Normand - 28 270 RUEIL LA GADELIERE

Terrain cadastré section AB n°258, 260, 262 et 263 pour une contenance de 1103 m²

Propriétaire : M. Grégory Roger Baptiste VALES époux DOLINSKAIA et Mme Edith Colette Denise MATHON

Limitations administratives :

- ☐ OUI ☒ NON Périmètre de rénovation urbaine
- ☐ OUI ☒ NON Périmètre de restauration immobilière
- ☐ OUI ☒ NON Périmètre de ravalement obligatoire
- ☐ OUI ☒ NON Périmètre de résorption de l'habitat insalubre
- ☐ OUI ☒ NON Secteur sauvegardé
- ☐ OUI ☒ NON Proximité d'un site ou monument historique
- ☐ OUI ☒ NON Zone de risques naturels prévisibles
- ☐ OUI ☒ NON Zone de risques technologiques
- ☐ OUI ☐ NON Zone de risque sismique risque très faible (voir géo-risques)
- ☐ OUI ☒ NON Zone de risque d'inondation
- ☐ OUI ☒ NON Département soumis à la taxe départementale d'espaces naturels sensibles

Insalubrité et Péril :

- ☐ OUI ☒ NON Frappé d'une interdiction d'habiter
- ☐ OUI ☒ NON Frappé d'un arrêté de péril
- ☐ OUI ☒ NON Déclaré insalubre
- ☐ OUI ☒ NON Zone contaminée par les termites
- ☐ OUI ☐ NON Zone à risque d'exposition au plomb

Carrières :

☐ OUI ☐ NON Situé dans une zone de carrières souterraines
☐ OUI ☐ NON Situé dans une zone de carrières remblayées } ne sait pas

Equipements Publics :

☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'eau

☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'électricité

☐ OUI ☒ NON Desservi par le réseau public d'assainissement

Numérotage :

☐ Porte le numéro 473 route de Bois Normand

☐ Ne porte pas de numéro

Desserte :

☐ Route départementale ☒ Voie communale ☐ Chemin rural ☐ Autres

☒ Revêtu ☐ Borduré ☐ Empierré ☐ En terre

Autres : néant

Le 23/10/2021

Cachet et signature

MAIRIE DE RUEIL LA GADELIERE 28270 Eure-et-Loir

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	28 0	COM	322 RUEIL LA GADELIERE	TRES	042	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	V00030

Propriétaire/Indivision MBVRWN VALES GREGORY/GREGORY
1 RTE DE SENONCHES 28250 LA FRAMBOISIERE
Propriétaire/Indivision MBVRWM MATHON/EDITH COLETTE DENISE
6 AV D ALSACE 95300 PONTOISE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL								EVALUATION DU LOCAL										
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
10	AB	258		463	RTE DE BOIS NORMAND	0020	A	01	00	01001	0091671 S	322A	C	H	MA	6	947							P		947
10	AB	263		463 B	RTE DE BOIS NORMAND	0020	A	01	00	01001	0091672 M	322A	C	H	CV	B	584							P		584
					R EXO					0 EUR						R EXO				0 EUR					
REV IMPOSABLE COM				1531 EUR	COM										DEP										
					R IMP					1531 EUR						R IMP				0 EUR					

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES													EVALUATION							LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet
10	AB	258	463	RTE DE BOIS NORMAND		0020		1	322A		S			2 47	0							
10	AB	260	473	RTE DE BOIS NORMAND		0020	0113	1	322A		AG	02		35	0,59							
10	AB	262	473	RTE DE BOIS NORMAND		0020	0114	1	322A		AG	02		1 01	1,7							
10	AB	263	463 B	RTE DE BOIS NORMAND		0020	0116	1						7 20								
									322A	J	AG	02		4 67	7,92							
									322A	K	S			2 53	0							
					R EXO		0 EUR						R EXO		0 EUR							
	HA A CA		REV IMPOSABLE	10 EUR	COM						TAXE AD											
CONT	11 03				R IMP		10 EUR						R IMP		10 EUR			MAJ TC			0 EUR	

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0809 400 190
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 05/10/2021
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 280C140101

SF2104965880

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 028 *Commune :* 322 RUEIL LA GADELIERE

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0258			463 RTE DE BOIS NORMAND	0ha02a47ca					
AB	0260			473 RTE DE BOIS NORMAND	0ha00a35ca					
AB	0262			473 RTE DE BOIS NORMAND	0ha01a01ca					
AB	0263			463B RTE DE BOIS NORMAND	0ha07a20ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

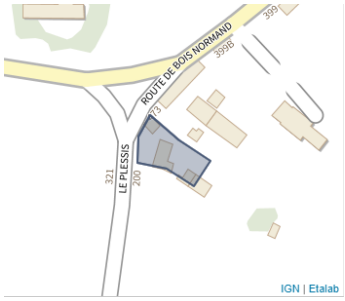
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

28270 RUEIL-LA-GADELIERE

Code parcelle :
000-AB-261



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS

Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES NATURELS

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

BRUIT

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

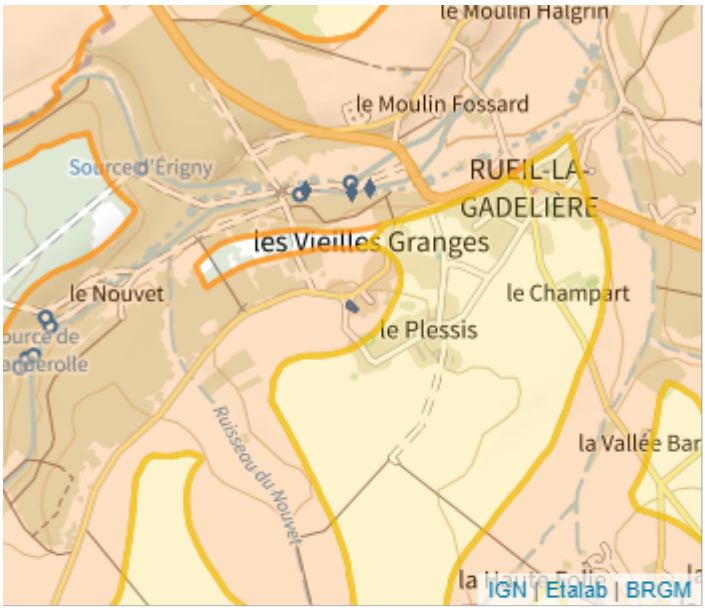
Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3

1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort



Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 2

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
28PREF19950061	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
28PREF19990320	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999