



Nomenclature : 2.2.1 Urbanisme / Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols / Certificat d'urbanisme

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR  
COMMUNE DE THIVARS

**CERTIFICAT D'URBANISME DE RENSEIGNEMENT GENERAL  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE THIVARS**

**N° CU0283882200024**

déposé le : 16/11/2022

**LE MAIRE DE THIVARS**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu la demande de certificat d'urbanisme de renseignement général en date du 16/11/2022.

**CERTIFIE**

<b>IDENTIFICATION</b>	
<b>TERRAIN</b>	<b>DEMANDEUR de CERTIFICAT</b>
<p><b>Adresse terrain :</b> 18 Rue des Jardins de la Robie</p> <p><b>Cadastre :</b> Section : AB 0302 <b>Superficie :</b> 856m<sup>2</sup></p>	<p><b>NOM et PRENOMS :</b> CABINET PAILLARD HPUC BUREAU D'ETUDES - GEOMETRE M. HERVE PAILLARD</p> <p><b>ADRESSE :</b> 266 AVENUE DAUMESNIL 75012 Paris 12e Arrondissement</p>

**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 différents articles du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande 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 la 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.

Ce certificat ne prévaut pas sur la constructibilité du terrain.

**ARTICLE 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/02/2014 ;

Le terrain se trouve en zone(s) UR.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent notamment applicables :

\* art L.111-1-4, art R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

**ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES CONTRAINTES APPLICABLES AU TERRAIN**

Les servitudes d'utilité publique et les contraintes suivantes affectent l'utilisation du sol :

- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

**ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION – BENEFICIAIRE DU DROIT**

Ce terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de la commune par délibération du conseil municipal en date du 29/04/2014.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

**SANCTION** : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**ARTICLE 5 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

L'unité foncière sise à THIVARS, Rue des Jardins de la Robie, cadastrée Section : AB 0302, porte le numéro 18 de ladite rue.

Le terrain n'est pas frappé par un alignement sur la (les) voie(s) communale(s) : 18 Rue des Jardins de la Robie.

L'immeuble n'est pas frappé par un arrêté de péril, de salubrité et de carrière.

Des cavités et marnières étant répertoriées dans la commune, il convient par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités ou marnières à l'endroit du projet.

La taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts sur la première vente d'un terrain constructible après son classement comme tel n'est pas instituée sur la commune.

A ce jour, il n'a pas été signalé sur le territoire de la commune de zones contaminées par les insectes xylophages, les termites, les mères, les parasites ou de zones à risque d'exposition au plomb.

La position de l'immeuble au regard de l'assainissement vous sera définie par Chartres Métropole, direction de l'Eau, Hôtel de Ville, 28000 CHARTRES.

## **ARTICLE 6 : TAXES**

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 par délibération du Conseil Municipal :

- TA (Taxe d'Aménagement) :
- \* Part communale : taux : 5%
- \* part départementale : taux : 2,40%
- Redevance archéologique préventive : taux : 0,40%

- Participations instaurées par délibération :

- \* Participation à l'assainissement collectif (PAC) fixée par délibération du Conseil Communautaire n° C.2017/219 en date du 21/12/2017.

Les participations suivantes pourront être assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

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



THIVARS, le 21/11/2022

Pour le Maire et par délégation, L'Adjointe,

Adoline MANZONI

### INFORMATIONS À 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. 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 tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devrez 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.

**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 vous être opposées, sauf exceptions relations à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

EXÉCUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture :
  - l'affichage, fait le :
  - la notification aux intéressés, fait le :
- fait le :  
Le Maire



Commune de **THIVARS** (Département de l'EURE ET LOIR)

Adresse : **18 rue des Jardins de la Robie**

Cadastre : Section AB n°302

Contenance cadastrale : 856 m<sup>2</sup>

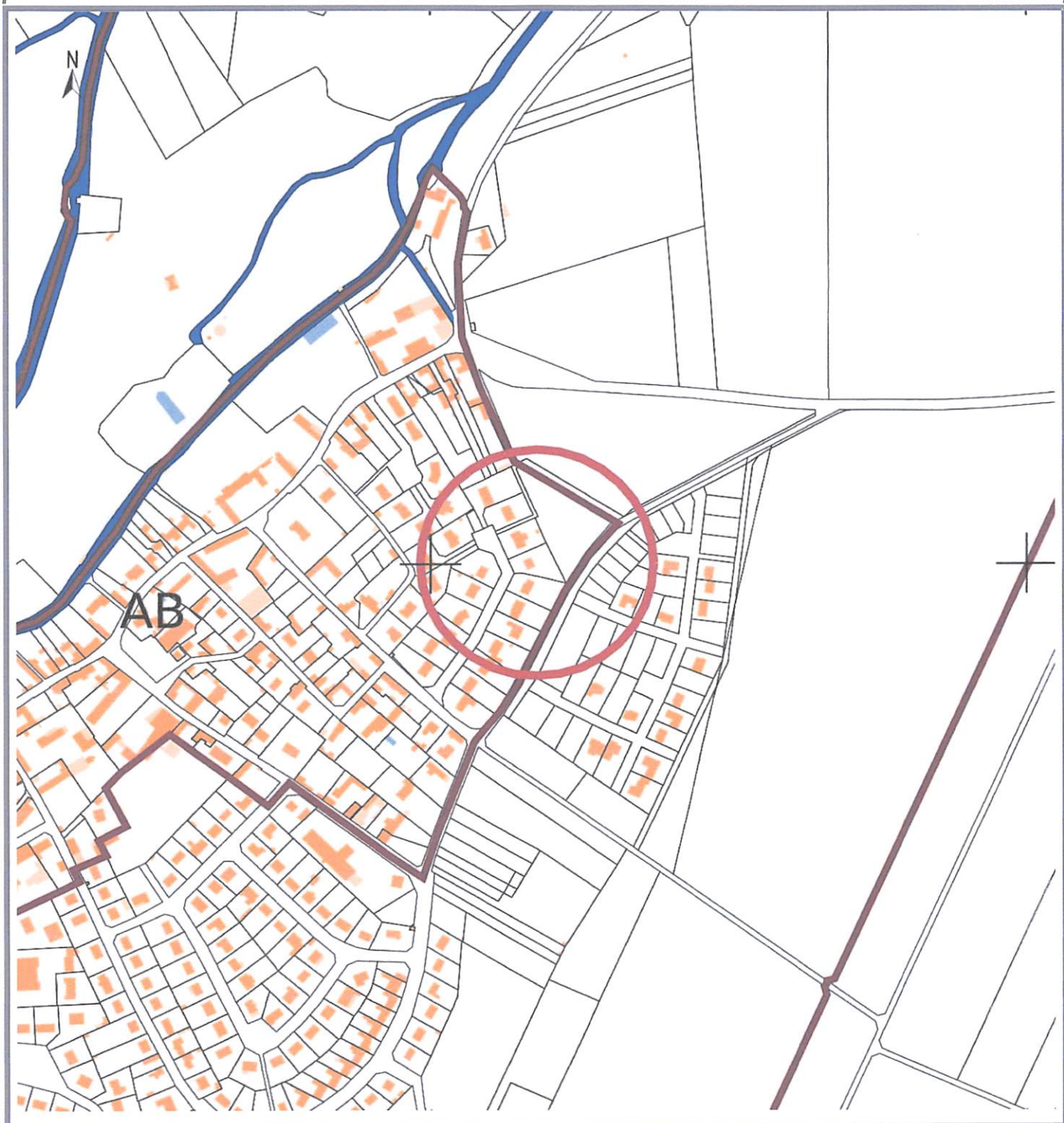
Dossier n°220565

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Mohamed DERRAZ et Mme Snezana BIMBASIC, son épouse

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **THIVARS** (Département de l'EURE ET LOIR)

Adresse : **18 rue des Jardins de la Robie**

Cadastre : Section AB n°302

Contenance cadastrale : 856 m<sup>2</sup>

Dossier n°220565

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): M. Mohamed DERRAZ et Mme Snezana BIMBASIC, son épouse

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 18/11/2022  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 280C140101

SF2205330730

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département :</i> 028												<i>Commune :</i> 388				THIVARS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle												
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance									
AB	0302			18 RUE DES JARDINS DE LA ROBIE	0ha08a56ca														

#### 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



# Fiche parcelle cadastrale

Thivars  
AB 302

Fiche éditée le 14 décembre 2022 à 12h36 (UTC +0100)  
Par

## AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

## CARACTERISTIQUES

**Commune** : Thivars (28388)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : AB  
**Numéro** : 302

**Adresse postale la plus proche** :  
18 Rue des Jardins de la Robie 28630 Thivars



## INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 8 a 56 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par Xavier GERNEZ en 2010 (lotissement).

**Lieu-dit cadastral** : THIVARS

\* Ne vaut pas certificat de surface





## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

*Bientôt disponible*

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

Habitat résidentiel

Zone UR

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/bfb4d29bd662776011e05089185c625d/download-file/28388\\_reglement\\_20140227.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/bfb4d29bd662776011e05089185c625d/download-file/28388_reglement_20140227.pdf)

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=1.4552599156626351&lat=48.38092195764433&isCadastre=true>

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.







# 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

Établi le 14 décembre 2022

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](http://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)

**28630 THIVARS**

Code parcelle :  
**000-AB-302**



Parcelle(s) : 000-AB-302, 28630 THIVARS

1 / 8 pages

## RECOMMANDATIONS

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

## 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.

### BRUIT



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



## 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.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé R111.3 sur la commune Thivars a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

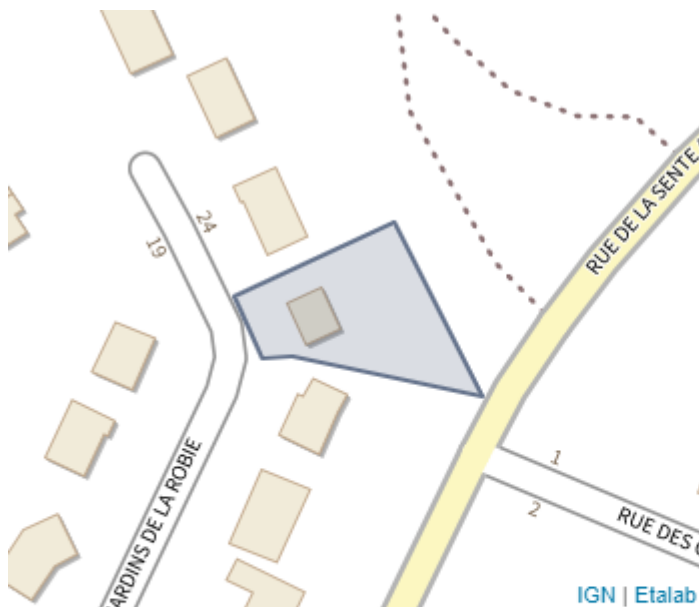
Date d'approbation : 09/07/1990

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



### 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 entraîner 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>



## POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



## 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) : 3

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1920338A	01/10/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019

Inondations et/ou Coulées de Boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Sté Coopérative du Dunois	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819964">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819964</a>