MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHE

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 25/10/2022, modifiée le 17/11/2022 et complétée le 04/01/2023

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 26/10/2022

N° PC 027 049 22 Z0052

ARRETE N°URBA-2023010

Par :	**Monsieur Alexandre KAROYAN**
Demeurant à :	**59 allée de Gagny** **93340 LE RAINCY**
Sur un terrain sis à :	**1 rue de l'Ancienne Eglise - BEAUMESNIL** **27410 MESNIL-EN-OUCHE**
Cadastré :	**49 AI 316, 49 AI 320, 49 AI 322**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle avec combles aménagés et piscine en extension par une terrasse Sud** **Pose d'une clôture avec portail d'accès**

Surface de plancher : 281 m²

Surface du bassin de la piscine : 71 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE

Vu la demande de permis de construire présentée le 25/10/2022 par Monsieur Alexandre KAROYAN,
Vu l'objet de la demande

- pour la construction d'une maison individuelle avec combles aménageables et piscine en extension par la terrasse sud. Pose de clôture avec portail d'accès ;
- sur un terrain situé au 1 rue de l'Ancienne Eglise - BEAUMESNIL ;
- pour une surface de plancher créée de 281 m² ;
- pour une surface de bassin de 71 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,
Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021,
Vu l'avis Favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/01/2023,
Vu l'avis Favorable du service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 16/01/2023,
Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 02/11/2022,
Vu l'avis Favorable de VEOLIA en date du 14/11/2022,

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant qu'il est interdit de vider tout ou partie de la piscine dans le réseau public d'assainissement collectif ;

Considérant que la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche stipule dans son paragraphe 5.2.2 - Section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » que la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1,20 m et 1,80 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...) ;

Considérant que votre projet, objet de la demande, ne précise pas les caractéristiques de clôture en limite d'emprise publique ;

Considérant que la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche stipule dans son paragraphe 5.2.3 - Section 3 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Equipements et réseaux » que les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. ;

Considérant que votre projet, objet de la demande, ne prévoit pas une entrée charretière ;

Considérant que le chapitre 3 « dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (toutes zones) » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche stipule dans son paragraphe 3.2 - « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » que l'emprise des entrées charretières n'est pas prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. L'obligations de stationnement des véhicules motorisés est de 2 places par logement dans les secteurs U ;

Considérant que le projet, objet de la demande, ne précise pas le nombre de places de stationnement pour les véhicules ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après :

Article 2 : Il est nécessaire d'anticiper les rejets d'eau de la piscine sur la parcelle. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement collectif ne sera autorisé.

Article 3 : la clôture en limite d'emprise publique ne doit pas dépassée 1,80 m et doit être ajourée sur la partie supérieure de 1,20 m à 1,80 m.

Article 4 : Deux places de stationnement sur la parcelle est nécessaire. L'entrée charretière ne constitue pas une place de stationnement.

NOTA BENE : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle

la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.
Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.
Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

Le projet devra respecter les prescriptions techniques du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017.

Le pétitionnaire est informé que le projet peut être soumis à la facturation d'une Participation Financière à l'Assainissement Collectif dont le fait générateur est le raccordement effectif des eaux usées au réseau public collectif. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour connaître le montant de cette PFAC.

COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE (Eure)

A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 1er février 2023

Le Maire,
Jean-Louis MADELON

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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 du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016/6 en date du 06/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée deux fois 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

URBA-2023010