MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHE

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

Demande déposée le 18/10/2022 et complétée le 24/11/2022

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 19/10/2022

Par :	**Monsieur Manuel PRUDENTOS** **Madame Verotseheno PRUDENTOS**
Demeurant à :	**23 RUE DE VAL GALLERAND** **27170 GROSLEY SUR RISLE**
Sur un terrain sis à : Cadastré :	**VILLAGE DE SAINT AUBIN – Lot A** **AJOU** **27410 MESNIL-EN-OUCHE** **49 7 C 228**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle avec combles aménageables et garage accolé à la façade Nord**

N° PC 027 049 22 Z0049

ARRETE N°URBA-2023021

Surface de plancher créée : 103,21 m²

Surface de garage créée : 38,45 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE

Vu la demande de permis de construire présentée le 18/10/2022 par Monsieur Manuel PRUDENTOS et Madame Verotseheno PRUDENTOS,
Vu l'objet de la demande

- pour la construction d'une maison avec combles aménageables et garage accolé à la façade Nord ;
- sur un terrain situé au VILLAGE DE ST AUBIN – AJOU ;
- pour une surface de plancher créée de 103,01 m² ;
- Pour une surface de garage créée de 38,45 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 la déclaration préalable de division n° DP 027 049 21 Z0105 refusée en date du 02/09/2021,
Vu le permis d'aménager PA 027 049 21 Z0004 accordé avec prescriptions en date du 15/06/2022,
Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en date du 22/11/2022,
Vu l'avis Favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/10/2022,
Vu l'avis Favorable du gestionnaire STGS en date du 21/11/2022,
Vu la consultation du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 19/10/2022,
Vu l'avis Favorable avec réserves du service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 24/11/2022,

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'un axe de ruissellement traverse la parcelle voisine située au sud (parcelle C227). Une dépression est présente dans la partie nord de la parcelle ;

ARRETE

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

Article 2 : Compte-rendu de la topographie et de la configuration de la parcelle, il conviendra de :

- Rehausser l'habitation de un à deux rangs d'agglo par rapport au niveau du terrain naturel ;
- Rehausser le chemin d'accès à l'entrée afin d'éviter toute prise d'eau depuis la voirie vers l'habitation ;
- Proscrire la réalisation de sous-sol ;
- Ne pas implanter la maison au droit de la dépression ;
- Mettre en place une haie talutée en limite nord du terrain

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle et ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public, ni être dirigées vers le système de traitement des eaux usées.

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.

A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 20 février 2023

COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE (Eure)

Le Maire,
Jean-Louis MADELON

URBA-2023021

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.