

Demande déposée le 01/12/2022 et complétée le 03/01/2023

N° PC 027 049 22 Z0055

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 01/12/2022

ARRETE N°URBA-2023045

Par :	Monsieur Koffi Anatole HOUNSIHOUE Madame Johanna JAAKKOLA
Demeurant à :	50 Avenue du Président Wilson 93100 MONTREUIL
Sur un terrain sis à :	Route de Lyre – Lieu-dit Villiers LA BARRE EN OUCHE 27330 MESNIL-EN-OUCHE
Cadastré :	49 41 ZE 61
Nature des Travaux :	Changement de destination d'une grange en deux logements et transformation de l'appentis en une véranda avec travaux extérieurs

Surface de plancher
créeé : 35,16 m²

Surface de plancher
antérieure : 170 m²

Surface de plancher
nouvelle : 205,16 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE

Vu la demande de permis de construire présentée le 01/12/2022 par Monsieur Koffi Anatole HOUNSIHOUE et Madame Johanna JAAKKOLA,

Vu l'objet de la demande

- pour le changement de destination d'une grange en deux logements et la transformation d'un appentis en véranda avec travaux extérieurs ;
- sur un terrain situé Route de Lyre au lieu-dit Villiers ;
- pour une surface de plancher créée de 35,16 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 le permis de construire PC 027 049 21 Z0066 délivré tacitement le 25/05/2022 et retiré le 11 aout 2022,

Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 13/01/2022,

Vu l'avis Favorable de SAEP du Lieuvin et du Pays d'Ouche (LPO) en date du 24/12/2021,

Vu l'avis Favorable du service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 16/01/2023,

Vu l'avis Favorable avec réserve de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 23/03/2023,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche stipule dans son paragraphe relatif aux dispositions règlementaires repérées au règlement graphique (toutes zones), dans la rubrique « 2.5 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » que, le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ;

Considérant que le projet, objet de la demande, est identifié sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant le projet de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation est soumis à l'avis conforme par l'autorité administrative compétente de l'Etat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;

Considérant que la grange est considérée comme un élément remarquable du paysage ayant une qualité architecturale la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable avec prescriptions ;

A R R E T E

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

Article 2 : Les travaux favorisant l'insertion paysagère devront être obligatoirement réalisés selon les documents graphiques fournis dans la présente demande d'autorisation d'urbanisme.

Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

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.

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.



A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 30 mars 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.