

Demande déposée le 31/03/2023 et complétée le 02/06/2023

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 31/03/23

N° PC 027 049 23 Z0013

Par : **Monsieur BOUTON Renaud et
Madame GENOVESE Audrey**

Demeurant à : **5, RUE DE LA MARE
77410 VILLEVAUDE**

Sur un terrain sis à : **LA VILLETTE GISAY LA COUDRE
27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
49 283 ZC 83**

Nature des Travaux : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON
D'HABITATION**

ARRETE N°URBA-2023123

Surface de plancher
créée : **101,27 m²**

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

VU la demande de permis de construire présentée le 31/03/2023 par Monsieur BOUTON Renaud et Madame GENOVESE Audrey,

VU l'objet de la demande

- pour LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION,
- sur un terrain situé à LA VILLETTE,
- pour une surface de plancher créée de 101,27 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021,

VU le Certificat d'Urbanisme n° CU 027 049 22 Z0060 délivré le 25/03/2022,

VU l'avis Favorable avec réserve de la SAEP du Lieuvin et du Pays d'Ouche (LPO) en date du 15/05/2023,

VU l'avis Favorable avec réserve de Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 05/04/2023,

VU la consultation du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 24/04/2023,

Considérant que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme stipule que les éléments du patrimoine présentant une qualité paysagère et/ou écologique identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité d'arracher pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments :

Les arbres isolés, haies et alignements d'arbre :

-Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essences locales, à proximité immédiate de l'arbre abattu ;

-Un recul minimal de 10 mètres par rapport aux haies et alignements boisés est imposé pour les nouvelles constructions principales et les annexes de plus de 20 m².

Considérant que le côté sud de la parcelle ZC 83 le long du chemin rural « La Villette », est constitué d'une haie en alignement à protéger selon le paragraphe « 2.7 Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesnil-En-Ouche.

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 : La haie en alignement à protégée au sud de la parcelle ZC 83 est soumise à article L.151-23 du code de l'urbanisme qui définis le régime réglementaire applicable aux éléments patrimoniaux identifiés.

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.

Si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

NOTA BENE : Le pétitionnaire est informé qu'un point d'eau naturel type mare est situé à moins de 200 mètres et que la commune s'engage à réaliser les travaux de défense extérieure contre l'incendie au 31/12/2023 (convention en cours).

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 également informé que les extensions d'eau de 40 mètres et d'électricité de 61 mètres sont à sa charge.

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 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.

Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,

Le 28 juillet 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.