

Demande déposée le 12/12/2024 et complétée le 07/01/2025

N° DP 027 049 24 Z0131

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 12/12/2024

ARRETE N° URBA-2025008

Par :	AD IMMOBILIER
Représentée par :	Monsieur Aurélien DUMANOIS
Demeurant à :	107 Rue Lauriston 75116 PARIS 16
Sur un terrain sis à :	Rue de la Petite Charente LANDEPEREUSE 27410 MESNIL-EN-OUCHE
Cadastré :	49 362 C 457
Nature des Travaux :	Division en vue de construire

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE

VU la déclaration préalable présentée le 12/12/2024 par AD IMMOBILIER, représentée par Monsieur Aurélien DUMANOIS

VU l'objet de la déclaration :

- pour une division en vue de construire ;
- sur un terrain situé Rue de la Petite Charente – LANDEPEREUSE ;

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, modifié le 29/01/2024,

VU l'avis favorable du service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 30/12/2024,

VU l'avis favorable du service voirie de l'Intercom Bernay Terres des Normandie en date du 07/01/2025,

VU l'avis favorable avec réserve de VEOLIA en date du 27/12/2024,

VU l'avis favorable de Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 17/12/2024,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : La présente division foncière comprend quatre lots à détacher de l'unité foncière totale de 4403 m²:

- Lot A : 1018 m² pour terrain à bâtir
- Lot B : 1714 m² pour terrain à bâtir
- Lot C : 1627 m² vendu en l'état
- Lot D : 62 m² vendu en l'état à la Commune de Mesnil en Ouche.

Article 3 : Pour le lot A, la réalisation du ou des branchements nécessite l'accord du propriétaire de la parcelle dans laquelle passe la canalisation d'eau potable (403)

Article 4 : Les portails devront être en retrait de 5 ml de l'alignement public et il faudra rehausser les seuils de 15 cms par rapport au bord de la route.

Article 5 : Le pétitionnaire de la parcelle B devra être attentif à ne pas cacher la visibilité de sa sortie sur son côté avec des plantations ou de la clôture pleine.

Article 6 : Concernant l'assainissement des eaux usées, le zonage conclu, après enquête publique, à un assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune. Le pétitionnaire devra fournir pour l'instruction du Permis de Construire une étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif (ANC) via un bureau d'Etudes Techniques (BET) spécialisé.

Article 7 : Concernant la gestion du ruissellement des eaux pluviales, le secteur est couvert par l'Etude hydraulique du bassin versant du Val Saint Martin.

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 sur le chemin d'accès à la parcelle, ni être dirigées vers le système de traitement des eaux usées (une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales issues du chemin d'accès). Le mode de gestion des eaux de toiture devra impérativement figurer sur le plan de masse du permis de construire.

Article 8 : Les constructions devront être implantées aux distances et conditions d'accès réglementaires fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017.

Article 9 : Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux ou la division, les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir

A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 10/01/2025

Le Maire,
Jean-Louis MADELON



PAR DÉLÉGATION, Christelle Jonnier, 2^e adjoint

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 le 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.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité de la déclaration préalable :

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 05/01/2016 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année (deux fois) 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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 de l'autorisation accordée au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation accordée 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.