

Demande déposée le 20/01/2025 et complétée le 17/04/2025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 21/01/2025	
Par :	Monsieur BALLANTINE Nicholas
Demeurant à :	9, RUE SAINT REMY 14290 ORBEC
Sur un terrain sis à : Cadastré :	616 RUE DE LA PETITE CHARENTE LANDEPEREUSE 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ 49 362 C 457
Nature des Travaux :	CHANGEMENT D'USAGE D'UN GARAGE EN HABITATION AVEC EXTENSION

N° PC 027 049 25 00002

ARRETE URBA-2025091

Surface de plancher
créée : 41 m²

Si dossier modificatif
Surface de plancher
antérieure par
changement de
destination créée : 58 m²

Surface de plancher
nouvelle : 99 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

Vu la demande de permis de construire présentée le 20/01/2025 par Monsieur BALLANTINE Nicholas,
Vu l'objet de la demande

- pour LE CHANGEMENT D'USAGE D'UN GARAGE EN HABITATION AVEC EXTENSION,
- sur un terrain situé 616 RUE DE LA PETITE CHARENTE, LANDEPEREUSE
- pour une surface de plancher créée de 99 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, modifié le 29/01/2024,

Vu le Certificat d'Urbanisme n° CU 027 049 23 Z0257 délivré le 27/05/2024,

Vu la Déclaration Préalable de Division DP n°027 049 24 Z0131 accordée le 10/01/2025,

Vu l'avis Favorable de Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 11/02/2025,

Vu l'avis Favorable avec réserve du Service voirie de l'Intercom Bernay Terres des Normandie en date du 26/05/2025,

Vu l'avis Favorable avec réserve de Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 27/02/2025,

Vu l'avis Favorable de VEOLIA en date du 03/02/2025,

Vu la consultation du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 25/03/2025,

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 :

URBA-2025091

Article 2 : La parcelle C 457 n'est pas desservi par le réseau électrique. Une extension à la charge du demandeur est nécessaire. Celle-ci sera évaluée après demande de raccordement auprès d'Enedis (demande à réaliser 6 mois avant la date de branchement souhaitée).

Article 3 : Concernant la création d'un accès sur la voie communale, Route de Beaumesnil, le seuil d'entrée devra être rehaussé de 15 cm au-dessus du bord de la route. L'entrée charretière devra respecter un retrait de 5 m de l'alignement public avec des pans à 45°.

Article 4 : Les prescriptions et observations contenues dans le certificat d'urbanisme n° CU 049 23 Z0257 devront être respectées.

Article 5 : Les prescriptions et observations contenues dans la Déclaration Préalable de Division n° DP 027 049 24 Z0131 devront être respectées.

Fait à MESNIL-EN-OCHE,
Le 27 mai 2025.

Le Maire,
Jean-Louis MADELON

PAR DÉLÉGATION, *Christelle Jonnier, 1er adjoint*



NOTA BENE : Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie seront assurés par la commune conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017.

La présente autorisation peut être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement Communale de 3 % et Départementale, 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 impots.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 1500 €.

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.

En cas de renonciation à votre projet de construction, il vous appartient de solliciter le retrait de votre

URBA-2025091

autorisation ou de faire constater la caducité de l'autorisation de construire auprès de votre mairie, afin d'obtenir l'annulation des taxes.

Argiles - En aléa moyen ou fort, dans le cadre des obligations imposées aux articles L132-6 et L132-7 du CCH, il appartient au maître d'ouvrage de fournir au constructeur une étude géotechnique. La carte des risques est disponible sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles>.

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.