

Demande déposée le 04/06/2026

N° DP 027 049 26 00071

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 15/06/2026

ARRÊTÉ N°URBA-2026086

Par :	SOCIETE MERCATOR2 GEOMETRE EXPERT
Représenté par :	Thierry HOY
Demeurant à :	37 RUE MICHEL HUBERT DESCOURS 27300 BERNAY
Sur un terrain sis à :	1 RTE DU CHAMBLAC LA ROUSSIERE
Cadastré :	27270 MESNIL-EN-OUCHÉ 49 499 ZM 123
Nature des Travaux :	DIVISION DU TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION SUR LES LOTS A ET B

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

Vu la déclaration préalable présentée le 04/06/2026 par SOCIETE MERCATOR2 GEOMETRE EXPERT représenté par Thierry HOY,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour division du terrain pour la construction d'une habitation sur les lots a et b ;
- sur un terrain situé 1 RTE DU CHAMBLAC - LA ROUSSIERE

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, modifié le 29/04/2025

Vu l'avis Favorable de Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 02/07/2026

Vu l'avis Sans objet de Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 01/07/2026

Vu la consultation de Service voirie de l'Intercom Bernay Terres des Normandie en date du 19/06/2026

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement de deux lots à bâtir sur un terrain d'une superficie de 8 107 m²

- **Lot A** détachement de terrain céder pour bâtir d'une superficie de 1 767 m²
- **Lot B** détachement de terrain céder pour bâtir d'une superficie de 1 766 m²

- Lot C détachement de terrain cédé en l'état d'une superficie de 152 m²
- Lot D détachement de terrain restant à la commune d'une superficie de 4 352 m²

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 d'une part que le projet n'est pas desservi par un réseau de points d'eau identifiés permettant d'assurer la lutte contre l'incendie selon les modalités prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017 ;

Considérant l'engagement de la mairie a réalisé les travaux de lutte contre les incendies en date du 30/06/2026.

A R R E T E

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Concernant l'assainissement des eaux usées, le zonage a conclu, après enquête publique, à un assainissement non collectif sur cette partie 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. Cette étude de sol devra comporter un plan et les côtes de la filière d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de l'habitation. Le BET devra confirmer au pétitionnaire qu'il possède une garantie décennale conformément à l'Article 1792 et suivant du Code Civil.

Le SPANC réalisera obligatoirement le contrôle de conception et d'implantation de l'ANC conformément à l'arrêté du 27 avril 2012. Il donnera un avis à partir :

- de l'étude d'aptitude du sol à l'ANC indiqué ci-dessus,
- du plan de masse à l'échelle sur lequel figure la filière d'assainissement non collectif préconisée par l'étude, ainsi que le mode de gestion des eaux pluviales.

Article 3 : De manière générale, il convient de limiter l'artificialisation des sols. À ce titre, les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées d'un projet d'urbanisme doivent être gérées intégralement à l'intérieur de la parcelle, et aucun rejet ne doit être effectué sur le domaine public ou sur les parcelles voisines.

Bien que les études de bassin versant réalisées dans ce secteur ne recensent aucun incident ni axe de ruissellement, il est rappelé que l'article 640 du Code civil définit les modalités d'écoulement des eaux :

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur. »

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.

Les dossiers de permis de construire à venir devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans ce sens, en tenant compte des contraintes topographiques et pédologiques de la parcelle. Une étude spécifique de gestion des eaux pluviales (comprenant une note de calcul) devra être réalisée par le pétitionnaire afin de dimensionner les ouvrages d'infiltration. Ce dimensionnement sera établi en fonction de la quantité d'eau reçue (sur la base minimum d'une occurrence décennale) et de la perméabilité du sol. Enfin, le plan de masse devra intégrer clairement l'implantation et les caractéristiques de ces ouvrages.

A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 03 juillet 2026

Le Maire,
Christelle MONNIER



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 1,2 % 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 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>.

URBA-2026086