

Demande déposée le 05/06/2026 et complétée le 23/06/2026
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 15/06/2026

N° PC 027 049 26 00020
ARRÊTÉ N°URBA-2026110

Par :	Monsieur Christophe NAVASSE
Demeurant à :	189 RUE DES MOISSONS SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Sur un terrain sis à :	189 RUE DES MOISSONS SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 515 B 183, 49 515 B 184
Nature des Travaux :	Construction d'un garage indépendant

Emprise au sol de
garage créée : 49,80 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

VU la demande de permis de construire présentée le 05/06/2026 par Monsieur Christophe NAVASSE,
VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un garage indépendant ;
- sur un terrain situé au 189 RUE DES MOISSONS, SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD ;
- pour une emprise au sol de garage créée de 49,80 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 la note circulaire portant application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 15 décembre 2025,

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 avec réserve de la DDTM/SPRAT/Prévention des Risques Marnières en date du 07/07/2026,

VU l'avis Favorable du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 10/08/2026,

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

Considérant que l'article R.111-2 du Code l'Urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017, et par conséquent, la sécurité ne peut pas être garantie ;

Considérant que bien que le projet entraîne une aggravation du risque, celui-ci fait partie des adaptations possibles au RDDECI compte-tenu de la nature des travaux ;

A R R E T E

URBA-2026110

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

Article 2 : Les parcelles B 184 et B 183 sont concernées par le périmètre de risque de l'indice d'origine karstique référencé n°30 de la commune déléguée de Saint-Aubin-le-Guichard.

L'indice n°30 a été répertorié sur l'atlas des cavités souterraines de l'Eure en raison d'un indice de « bétoire » figurant sur la carte géologique au 1/50 000° du BRGM. Compte-tenu de cette échelle l'indice a été représenté par un périmètre de risque d'une 40° de mètres de rayon. Cet indice a également été figuré dans l'étude d'assainissement d'avril 2000 de SOGETI.

La doctrine départementale préconise qu'aucune nouvelle construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine. Les extensions ou annexes mesurées sont toutefois autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol du bâti existant.

D'après les informations transmises dans la demande, le projet est situé dans le périmètre de risque de l'indice n°30.

Ainsi, les services de l'Etat préconisent de conditionner l'autorisation à la réalisation d'une étude de sol, intégrant les risques des argiles gonflantes, et des circulations d'eau souterraine, pour dimensionner les fondations du garage en conséquence.

Article 3 : De manière générale, il faut veiller à limiter l'artificialisation des sols.

Les études de bassin versant réalisées dans ce secteur recensent un axe de ruissellement traversant la parcelle concernée.

Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées intégralement à l'intérieur de la parcelle. Aucun rejet ne devra être effectué sur le domaine public ou sur les parcelles voisines. Le dimensionnement des tranchées d'infiltration des eaux pluviales devra être fonction de la quantité d'eau réceptionnée (occurrence 10 ans minimum) et de la perméabilité du sol.

Pour mémoire, l'article 640 du Code civil définit les modalités d'écoulement des eaux des fonds supérieurs vers les fonds inférieurs : « 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. »

Le cas échéant, le pétitionnaire mettra tout en œuvre pour respecter les préceptes ci-dessus et garantir l'infiltration de ses eaux pluviales sur sa parcelle.

Article 4 : Le projet ne devra pas se situer sur l'emprise de la filière d'assainissement non collectif et le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas circuler ou entreposer de charges lourdes sur celle-ci.

Le projet ne devra pas se situer sur l'épandage des eaux pluviales issues de l'habitation existante, auquel cas, prévoir leur déplacement.

Fait à MESNIL-EN-OCHE,
Le 13/08/2026

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>.

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.