MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHE

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 12/10/2026	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 13/10/2026	
Par :	**Monsieur Cédric CZAPSKI**
Demeurant à :	**11 CHEMIN NEUF LA-BARRE-EN-OUCHE 27330 MESNIL-EN-OUCHE**
Sur un terrain sis à :	**11 CHEMIN NEUF LA-BARRE-EN-OUCHE 27330 MESNIL-EN-OUCHE**
Cadastré :	**49 41 ZH 69, 49 41 ZH 70, 49 41 ZH 78, 49 41 ZH 87**
Nature des Travaux :	**Création d'une piscine**

N° DP 027 049 26 00121

ARRÊTÉ N°URBA-2026156

Emprise au sol du bassin : 38,50 m²

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE

VU la déclaration préalable présentée le 12/10/2026 par Monsieur Cédric CZAPSKI,
VU l'objet de la déclaration :

- pour la création d'une piscine ;
- sur un terrain situé au 11 CHEMIN NEUF, LA-BARRE-EN-OUCHE ;
- pour une emprise au sol de bassin créée de 38,50 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 circulaite 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 du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 28/10/2026,
VU l'avis Favorable de Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 27/10/2026,

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 ci-dessous.

Article 2 : Les études de bassin versant réalisées dans ce secteur ne recensent ni incidents ni axe de ruissellement : 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. ».
Concernant le projet de piscine, la topographie du terrain naturel ne devra pas être modifiée. Toutes les opérations qu'elles soient d'entretien courant, de maintenance périodique ou exceptionnelle (vidange partielle ou totale) ou encore liées au fonctionnement quotidien (trop plein) ne devront générer aucun rejet sur les parcelles voisines et/ou le domaine public. Il en est de même pour toutes les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées créées.

Article 3 : Le projet concerne la création d'une piscine sur les parcelles ZH 69, ZH 87, ZH 78, ZH 70.
Concernant l'assainissement des eaux usées, un réseau collectif d'eaux usées est présent Chemin Neuf au droit de la parcelle. La parcelle a fait l'objet d'un contrôle en date 13 mars 2019 avec un résultat conforme, cependant l'implantation exacte du réseau privé desservant la construction n'est pas connue.
Le dossier déposé ne précise pas s'il y aura création ou non de nouveaux éléments sanitaires. Le cas échéant les nouvelles évacuations d'eaux usées devront être raccordées sur le réseau privé existant. Les conditions de pose du réseau en domaine privé devront respecter les Cahiers des Clauses Techniques Générales en vigueur et en particulier le fascicule 70. Le tracé du réseau privé n'étant pas connu, une attention toute particulière devra être prise lors des terrassements afin de ne pas endommager les canalisations.
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il est strictement interdit de vider toute ou partie de la piscine dans le réseau public d'assainissement collectif. Si une douche est prévue, l'évacuation de celle-ci devra être raccordée au réseau d'eaux usées et n'être en aucun cas sujette aux infiltrations d'eaux pluviales.
Nous invitons le pétitionnaire à prendre connaissance du règlement du service de l'assainissement collectif qui est disponible sur le site de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.
https://www.bernaynormandie.fr/wp-content/uploads/2025/04/ibtn_reglement_service_assainissement_collectif_septembre2022.pdf

A MESNIL-EN-OUCHE,
Le 02 novembre 2026

Le Maire,
Christelle MONNIER

COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE (Eure)

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 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 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.
Piscine :
- Les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade. Article L128-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Concernant le remplissage de la piscine, le pétitionnaire doit respecter les mesures de restrictions temporaires prises par le Préfet en période de sécheresse. Ces mesures de restriction sont prescrites pour une durée limitée et sur un périmètre déterminé. Elles sont progressives et fixées selon quatre niveaux : vigilance, alerte, alerte renforcée, crise.
Le remplissage des piscines privées est interdit dès le déclenchement du premier niveau d'alerte.
Les sites utiles : https://propluvia.developpement-durable.gouv.fr ;https://vigieau.gouv.fr ; https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Envrinomment/eau-et-nature/Eau/Secheresse

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.