

Demande déposée le 03/06/2024	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 10/06/2024	
Par :	Madame DESMEDT LILIANE
Demeurant à :	1 CHE DE L'ANCIEN CAFE SAINT PIERRE DU MESNIL 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
Sur un terrain sis à :	CHEMIN DE L ANCIEN CAFE SAINT PIERRE DU MESNIL Cadastré : 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ 49 596 B 244
Nature des Travaux :	DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE

N° DP 027 049 24 Z0067

ARRETE N°URBA-2024097

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

VU la déclaration préalable présentée le 03/06/2024 par Madame DESMEDT LILIANE,

VU l'objet de la déclaration :

- pour DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE ;
- sur un terrain situé CHEMIN DE L ANCIEN CAFE
- pour une surface de plancher créée de m² ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021, modifié le 29/01/2024,

Vu la consultation de SAEP du Lieuvin et du Pays d'Ouche (LPO) en date du 27/06/2024

Vu la consultation de Agence Routière Départementale en date du 12/06/2024

Vu l'avis Favorable de Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 18/06/2024

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 : une demande de voirie auprès de l'agence routière départemental devra être réaliser lors du dépôt d'un dossier de permis de construire.

Articles 3 : La parcelle ou les parcelles sont traversées par le réseau syndical, en conséquence, il est interdit de construire, d'établir un système d'assainissement individuelle, de planter ou de modifier le profil du terrain à moins de trois mètres de part et d'autre de la conduite existante. Les demande de permis de construire devront faire être soumises au SAEP LPO.

A MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 9 Juillet 2024

Le Maire,
Jean-Louis MADELON



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 les 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.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le zonage a 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. Cette étude devra comporter un plan et les côtes de la filières d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de l'habitation.

L'ensemble de ces éléments devra préalablement être fixé. 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 indiquée 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.

Informations complémentaires :

Concernant la gestion du ruissellement des eaux pluviales, le secteur est couvert par l'Etude hydraulique du bassin versant du Val Saint Martin ; BURGEAP 2003.

Aucun dysfonctionnement n'a été observé.

La parcelle n'est pas visible depuis la chaussée, cependant l'existante d'une marre dans la parcelle a été constatée.

URBA-2024097

Il conviendra donc ici :

- de ne pas construire à proximité de la mare.
- D'éviter de construire l'habitation et ses annexe en partie basse du terrain.
- De rehausser l'habitation de un à deux rangs d'aggo par rapport au terrain naturel actuel.

Par ailleurs, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public ni être dirigés vers le système d'assainissement des eaux usées. Le mode de gestion des eaux de toiture devra impérativement figurer sur le plan de masse du permis de construire.

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.gouvernement.fr, 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.