



ARRÊTÉ

de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de BALINES

Le Maire de la Commune de BALINES

VU la déclaration préalable présentée le 10/03/2026 par Monsieur LEMUET Tony, demeurant 29 Rue de la Pomme d'Or, Chez Olivia DAVRINCHE - Géomètre-Expert à VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27130).

VU l'objet de la déclaration :

- pour une division en vue de construire un bâtiment artisanal ;
- sur un terrain situé 3 Bis Route de Piseux à BALINES (27130)

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 027 036 25 00011 délivré le 19/01/2026 ;

VU l'avis conforme favorable du Préfet de l'Eure en date du 16/03/2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Article 2

Tout permis de construire déposé dans les cinq ans suivant la présente déclaration ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à cette autorisation (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 30/03/2026

Reçu en préfecture le 30/03/2026

Publié le 30/03/2026

ID : 027-212700363-20260330-DP0270362600004-AI



BALINES, le 30/03/2026

Le Maire,

Max AUFFRET



NOTA BENE :

La présente autorisation ne préjuge pas de l'obtention d'un permis de construire.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain support du projet est grevé de la servitude suivante :

- **AS1** – CONSERVATION DES EAUX – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (terrain situé dans le périmètre de protection rapprochée, zone externe, du captage des sources du Breuil).

L'attention du pétitionnaire est aussi attirée sur le fait que le terrain se situe dans :

- une zone de présomption de retrait-gonflement des argiles : **aléa moyen**
- un secteur affecté par le bruit (couloir sonore routier lié à la présence d'une route nationale)

Il est aussi à noter la présence de trois indices non localisés précisément d'origine karstique à proximité de la parcelle support du projet sans pour autant remettre en cause le projet (voir plan joint extrait de l'atlas des cavités souterraines dans l'Eure). L'atlas et la doctrine départementale sont consultables à l'adresse suivante :

<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Urbanisme-et-cavites-souterraines>

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 citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux, mentionné ci-dessus, contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Durée de validité de l'autorisation :

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 trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée deux fois par périodes d'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 de l'autorisation 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 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 le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

Atlas des cavités souterraines dans l'Eure

Date d'impression : 19/03/2026
11:51:56



BD Parcellaire

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Bâtiments

- Bâtiment en dur
- Construction légère

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Rayon de sécurité

- 1: déterminé selon la commune
- 3: R=35m
- 5: non lié à une cavité souterraine

Indices non localisés précisément

- 1: cavité souterraine
- 2: Indice d'origine indéterminée
- 3: Indice d'origine karstique
- 4: Exploitation à ciel ouvert
- 5: Indice non lié à une cavité souterraine
- 6: glissement de terrain
- 11: cavité souterraine supprimée
- 12: Indice d'origine indéterminée supprimé
- 13: Indice d'origine karstique supprimé

Indices avérés

- 1: carrière souterraine
- 2: Indice d'origine indéterminée
- 3: Indice d'origine karstique
- 4: Exploitation à ciel ouvert
- 5: Indice non lié à une cavité souterraine
- 11: carrière souterraine supprimée
- 12: Indice d'origine indéterminée supprimé
- 13: Indice d'origine karstique supprimé
- 15: Indice non lié à une cavité souterraine supprimé
- 21: carrière souterraine sur un hameau
- 22: Indice d'origine indéterminée sur hameau
- 23: Indice d'origine karstique sur hameau
- 24: Exploitation à ciel ouvert sur hameau



DP 027 036 26 00004

Projection : Spherical Mercator