

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le 28/06/2024

ID : 027-212700363-20240628-DP02703624I0005-AI



DOSSIER : N° DP 027 036 24 I0005

Déposé le : 31/05/2024

Affichage de l'avis de dépôt le : 31/05/2024

Demandeur : **Monsieur TOULOUSE Fabrice**

Nature des travaux : **Construction d'un garage**

Sur un terrain sis à : **20 Rue des Charmes à
BALINES (27130)**

Référence(s) cadastrale(s) : **36 A 1024**

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 31/05/2024 par Monsieur TOULOUSE Fabrice, demeurant 28 Rue Jean Laurent à LE VESINET (78110) ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'un garage en bois ;
- sur un terrain situé 20 Rue des Charmes à BALINES (27130) ;
- pour une surface créée de 13.29 m²

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

VU l'avis conforme favorable du préfet en date du 21/06/2024 ;

ARRÊTE

Article Unique

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

BALINES, le 28/06/2024

Le Maire,

Max AUFFRET



NOTA BENE :

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 du captage des Sources du Breuil).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'un indice non localisé précisément d'origine karstique à proximité de la parcelle support du 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>

Néanmoins, ce dernier ne remet pas en cause la réalisation du projet.

Conformément à la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), la parcelle est concernée par **un aléa moyen** de retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sol argileux en consultant le guide « Réglementation et bonnes pratiques » à l'adresse suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

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 le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé www.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 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.

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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

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.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 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.