



ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de BALINES

Le Maire de la Commune de BALINES

VU la demande de permis de construire présentée le 18/02/2026 par Monsieur STRAINOVIC Zoran, demeurant 39 Rue Henri Dunant à RUEIL MALMAISON (92500) ;

VU l'objet de la demande

- pour la construction d'une habitation avec un double garage accolé ;
- sur un terrain situé Route des Turgères (Lot 4) à BALINES (27130) ;
- pour une surface de plancher créée de 155 m²;

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

VU l'avis favorable du Préfet de l'Eure en date du 25/02/2026 ;

VU la déclaration préalable de divison n° DP 027 036 23 I0004 délivrée le 27/10/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge les frais de branchement aux divers réseaux.

Le portail devra être implanté en retrait de l'entrée charretière de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique sans avoir à l'ouvrir afin de ne pas gêner la circulation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

ID : 027-212700363-20260318-PC0270362600003-AI



BALINES, le 18/03/2026

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, zone interne, du captage des Sources du Breuil).

L'attention du pétitionnaire est également attirée sur 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>

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 bonne pratiques » à l'adresse suivante :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

A l'achèvement total des travaux, le pétitionnaire devra déposer sa **DAACT** (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) en mairie. Celle-ci devra être accompagnée :

- de l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (RE 2020 Fin de travaux). Elle peut être générée par l'outil en ligne du site internet www.re-batiment.cstb.fr (Article R.462-4-1 du code de l'urbanisme).

- l'attestation du respect des règles de prévention liés aux terrains argileux en application de l'article L.122-11 du code de la construction et de l'habitation.

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'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 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 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 du permis 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 et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à l'égard du bénéficiaire. 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.

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

ID : 027-212700363-20260318-PC0270362600003-AI

S²LO

Atlas des cavités souterraines dans l'Eure

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

Date d'impression : 05/03/2026
ID : 027-212700363-20260318-PC0270362600003-AI

S²LOW



BD Parcellaire

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Bâtiments

- Batiment 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

PC 027 036 26 00003

Projection : Spherical Mercator