



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de BUEIL

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro DP 27119 24 A0015

Date de dépôt : 12/06/2024

Demandeur : Monsieur Jérôme HOGER

Pour : Division

Destination : Habitation

Adresse terrain :

3 Place de la Gare

27730 Bueil

Cadastré : AC58, AC59, AC139, AC292

ARRÊTÉ

Délivré par le Maire au nom de la commune de BUEIL
de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable – lotissements et autres
divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Le Maire de BUEIL,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/09/2014, modifié le 20/06/2017 ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone U ;

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 13/12/2011 ;

Vu le Certificat d'Urbanisme n° CU 27119 24 A0022 délivré positif en date du 15 juillet 2024 ;

Vu les pièces fournies par le demandeur ;

Vu le récépissé de dépôt affiché en Mairie le 12 juin 2024 ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 09/07/2024 consistant à faire apparaître, sur la DP10, tous les bâtiments pré existants apparaissant sur la pièce DP9 ainsi que leurs dimensions ;

Considérant que l'article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le terrain est situé dans un secteur affecté par le classement sonore ferroviaire dû à la présence de la ligne Mantes-la-Jolie à Cherbourg (classement en catégorie 2 - 253m) ;

Considérant que conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 13/12/2011, le bâtiment devra se conformer aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30/05/1996 ;

Considérant que le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure dispose que la défense incendie des nouvelles constructions doit être assurée par un dispositif incendie situé à moins de 200m de la construction projetée ;

Considérant que le terrain n'est pas défendu par un point d'eau incendie à moins de 200m ;

Considérant que la commune n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai elle pourra procéder à la mise aux normes de la défense incendie pour ce terrain ;

Considérant que le projet peut également assurer sa propre défense incendie par le biais d'un Point d'Eau Naturel et Artificiel (PENA) ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable de division foncière susvisée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants ;

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 terrains à bâtir destinés à la construction d'habitation ;

Le coût des branchements aux réseaux publics est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Article 3

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans, à compter de l'achèvement du lotissement, les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de l'autorisation.

Article 4

Les futures constructions devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30/05/1996.

Article 5

La parcelle ne disposant pas d'une défense incendie à moins de 200 mètres, le projet devra assurer sa propre défense incendie par l'installation d'un Point d'Eau Naturel et Artificiel de son choix (Voir liste des PENA dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie). Les caractéristiques de ce PENA devront être conformes aux RDDECI 27. Les modalités de signalisation devront également être appliquées. Dès la fin des travaux, le propriétaire du PENA devra organiser une visite de réception en présence du SDIS avant sa mise en service afin de vérifier la conformité de l'installation ;

Article 6

Le secrétaire Général de la sous-préfecture des Andelys, le directeur Départemental des Territoires de l'Eure et le Maire sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à BUEIL

Le **22 JUIL. 2024**

Le Maire

Michel CITHER



NOTA BENE :

Les accords, ou les servitudes judiciaires, devront être obtenus avant la délivrance du permis de construire pour toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de l'opération (Passage et réseaux).

La présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol du(des) lot(s) créé(s). Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de construire devra comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (art. R.431-16 du code de l'urbanisme) ainsi que l'attestation de conformité de l'assainissement non collectif délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, si concerné.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

En cas de recours contre la déclaration préalable, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.