

**MAIRIE DE
COMBON**

**DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
ARRÊTÉ N°2025/117**

Demande déposée le 31/10/2025 et complétée le 28/11/2025

N° DP 027 164 25 00015

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 31/10/2025

Par :	SCI RAMIER
Représentée par :	Madame Corinne DECEUNINCK
Demeurant à :	69 RUE DE GRAINVILLE BOURGTHEROULDE-INFREVILLE 27520 GRAND BOURGTHEROULDE
Sur un terrain sis à :	8 A et 8 B RUE DU PUITES 4 C RUE DES FOSSÉS 27170 COMBON 164 AL 177
Nature des Travaux :	Création de trois lots à bâtir

Le Maire de COMBON

VU la déclaration préalable présentée le 31/10/2025 par la SCI RAMIER représentée par Madame Corinne DECEUNINCK,

VU l'objet de la déclaration :

- pour la création de trois lots à bâtir ;
- sur un terrain situé RUE DU PUITES ;

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

VU l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,

VU l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,

VU la carte communale approuvée dans sa dernière version en conseil municipal le 13 janvier 2010 et par arrêté préfectoral le 6 avril 2010,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel CU 027 164 25 00005 accordé en date du 20/05/2025,

VU l'avis Favorable de Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 26/11/2025,

VU l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 06/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserve du Service voirie de l'Intercom Bernay Terres des Normandie en date du 04/12/2025,

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 : La présente division foncière comprend trois lots à bâtir et à détacher de l'unité foncière totale de 5 730 m² :

- Lot A : 1 728 m²
- Lot B : 1 845 m²
- Lot C : 2 202 m²
- Lot D1 pour régularisation fiscale : 7 ca
- Lot D2 pour régularisation fiscale de 8 ca

Article 3 : Les constructions devront être implantées aux distances et conditions d'accès réglementaires fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017.

Article 4 : Les prescriptions et observations contenues dans le certificat d'urbanisme CU 027 164 25 00005 devront être respectées.

Article 5 : Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux ou la division, les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

Article 6 : Il faudra positionner les portails au minimum à 5 ml de retrait de l'alignement public et de rehausser les seuils de + 20 cm par rapport au bord de la route.

Les voiries internes ne devront pas être imperméables les eaux de surfaces ne devront pas être rejetées sur le domaine public.

Article 7 : 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 de sol devra comporter un plan et les côtes de la filière d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de l'habitation. Le BEF 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 la conception et d'implantation de l'ANC conformément à l'arrêté du 27 avril 2012. Il donnera un avis à partir :

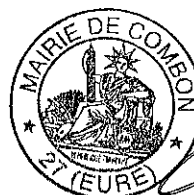
- de l'étude d'aptitude du sol à l'ANC indiquée ci-dessus
- du plan de masse à l'échelle sur lequel figure la filière d'assainissement non collectif préconisée par l'étude, ainsi que le mode de gestion des eaux pluviales.

A COMBON,

Le 09/12/2025

Le Maire,

Rémy LECAVELIER DESÉTANGS



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 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 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.