

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Commune de Neaufles-Saint-Martin

*(À rappeler dans toute correspondance)*

**Dossier numéro PC 27426 25 A0003**

**Date de dépôt : 21/11/2025**

**Demandeur : M. et Mme O'BRIEN**

**Pour :**  
Construction d'une maison individuelle

**Adresse terrain :**  
16 Chemin des Vignes  
27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN

**Cadastré : AC308, AC311, AC310**

**Superficie : 1 591 m<sup>2</sup>**

### ARRÊTÉ

**Accordant avec prescriptions un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de Neaufles-Saint-Martin**

**Le maire de Neaufles-Saint-Martin,**

Vu le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présenté le 21/11/2025 par Monsieur et Madame O'BRIEN sis 24 Lot les Cottages Camille et Yan 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu les pièces manquantes réceptionnées en date du 13/01/2026,

Vu l'objet de la demande :

- construction d'une maison individuelle,
- pour la création d'une surface de plancher de 113,31 m<sup>2</sup>,
- sur un terrain situé 16 Chemin des Vignes 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu les articles L621.30, L621-32 et L.632-2 du code du patrimoine,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/11/2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/02/2020 et modifié le 25/05/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UB,

Vu l'avis VEOLIA en date du 25/11/2025,

Vu l'avis du SIEGE en date du 04/02/2026,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone UB du PLU,

Considérant que le projet se situe aux abords de monuments historiques,

Considérant que ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords, mais qu'il peut cependant y être remédié,

Considérant que les parcelles liées au projet se situent en zone aléas faible retrait et gonflement des argiles,

# ARRÊTE

## Article 1 :

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisé est **ACCORDÉ**, sous réserve de respecter les prescriptions définies à l'article 2 ou aux articles suivants :

## Article 2 :

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :

- Les baies (portes et fenêtres) seront encadrées par un enduit de ton blanc cassé RAL 1013 ou plus clair sur 15 cm afin de rappeler les dispositions architecturales traditionnelles de ce secteur de l'Eure.

## Article 3 :

La parcelle est viabilisable en eau et en électricité sous réserve d'une servitude de passage avec la parcelle AC310.

Fait à Neaufles-Saint-Martin

Le, **31 MAR. 2026**

Prénom, Nom, Qualité du signataire

**Sonia MIKOLAJCZYK,**  
Maire



## NOTA BENE :

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 les services "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé [impots.gouv.fr](https://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.

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.

**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 et le nom de l'architecte. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté et la date d'affichage en mairie du permis. 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 (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016). 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.

Le titulaire a la possibilité de demander une prorogation d'un an renouvelable un an. La demande de prorogation doit être formulée sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation à 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 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication et de sa notification auprès du Tribunal administratif sis 53 avenue Gustave Flaubert de Rouen (76000) ou sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il peut faire, également, l'objet d'un recours gracieux auprès de son l'auteur.

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).