



**ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
D'UN PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le 02/07/2021	N° PA 27335 21 A0001
Par : LE CHENE JAUNET	
Demeurant à : 42 Rue du Général de Gaulle 27340 PONT DE L'ARCHE	
Représentée par Monsieur HEDOUIN Yann	
Pour : Lotissement « Les jardins de la Noé »	
Sur un terrain sis à : Rue de la Noé	
Cadastré : AC254	

LE MAIRE DE HEUDREVILLE SUR EURE

Vu la demande de permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Code du Patrimoine, notamment l'article L.621-30, L.621-32 et L.632-2.

Vu l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Vu le Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRI) Eure Aval approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/09/2003.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 19/12/2019 classant le terrain en zone AU.

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « rue de l'église » applicable au terrain, consistant à développer une opération unique sur l'intégralité de sa zone.

Vu les plans fournis par le demandeur.

Vu les pièces transmises en date du 12/10/2021 consistant à modifier le règlement graphique et écrit (PA.10).

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/07/2021.

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 29/07/2021. Vu l'avis favorable en date du 04/08/2021 du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE27) basé sur une puissance de raccordement de 12kVA pour chacun des lots.

Vu le courrier de la chambre d'agriculture en date du 23/07/2021 informant que le projet se situe en dehors de tout périmètre de réciprocité.

Vu la notification de l'arrêté n°28-2021-458 en date du 28/07/2021 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Haute Normandie prescrivant la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Vu la demande de permis d'aménager présentée par Monsieur HEDOUIN Yann représentant LE CHENE JAUNET, 42 Rue du Général de Gaulle, 27340 PONT DE L'ARCHE en vue de la réalisation d'un lotissement de 12 lots, dont 10 à bâtir, sur un terrain situé Rue de la Noé, Résidence Les Jardins de la Noé à HEUDREVILLE SUR EURE, cadastré AC254 d'une superficie de 12 186,00m².

Considérant que le projet se situe en zone jaune du PPRi susvisé, zone à risque de remontées de la nappe phréatique.

Considérant l'existence d'un risque inondation lié à la présence d'un axe de ruissellement à l'extrême Sud-Est du lotissement.

Considérant l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique inscrit.

Considérant que le projet en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur du monument historique, ou de ses abords mais qu'il peut y être remédié.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le formulaire de demande
- Le plan de situation (PA1)
- La notice descriptive (PA2)
- Le plan de l'état actuel (PA3)
- Le plan parcelle (PA 4)
- Les profils et travers et coupes (PA 5)
- Les panoramas et paysages proches (PA 6)
- La photographie du paysage lointain (PA 7)
- Le plan des travaux, le programme des travaux et la notice paysagère (PA 8)
- Les hypothèses d'implantation (PA 9)
- Le règlement graphique (PA 10.1)
- Le règlement écrit (PA 10.2)
- L'engagement R 442-7 du Code de l'Urbanisme
- Etude technique hydraulique

Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après :

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10 lots à bâtir.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 3000m² pour l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie à raison de 300m² par lot à bâtir.

- Les lots à bâtir 1 à 10 sont destinés à l'habitation.
- Le lot 11 constitue l'accès commun.
- Le lot 12 est cédé à la commune pour l'élargissement de la voirie Rue de la Noé.

ARTICLE 3 :

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

ARTICLE 4 :

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation.

ARTICLE 5:

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans le programme et le plan des travaux présentés ainsi qu'aux prescriptions énoncées par les Services Techniques communautaires et du SIEGE27, dans leur avis susvisé joint au présent arrêté, qui devront être strictement respectées :

L'alimentation en eau potable pourra s'effectuer par la canalisation située rue de la Noé.

Le branchement sur le domaine public devra être réalisé par Véolia Eau et sera à la charge du pétitionnaire, qui est invité à demander un devis de raccordement.

Ce raccordement ne sera autorisé par l'exploitant du réseau qu'après réalisation des analyses bactériologiques et des essais de pressions réglementaires.

La canalisation desservant les lots devra être en PEHD PN16.

Afin d'anticiper une éventuelle rétrocession des canalisations du lotissement dans le domaine public, différents tests devront être entrepris sur le réseau :

- essais de compactage au pénétromètre des tranchées d'eau potable
- résultat de l'analyse bactériologique
- résultat des essais en pression

Un plan de récolement conforme aux prescriptions ci-jointes devra être fourni au service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine-Eure.

La commune d'Heudreville sur Eure n'est pas équipée d'un réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles habitations devront donc impérativement être munies d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et maintenu en bon état de fonctionnement.

Afin de garantir l'efficacité du système d'assainissement, l'acquéreur du lot devra tenir compte de la nature du sol, des risques d'inondation, de la configuration de la parcelle, de la capacité totale d'accueil de l'habitation. A cet effet, une étude de filière, réalisée par un bureau d'études spécialisé, pourra permettre de définir le système d'assainissement non collectif adapté aux contraintes de chaque parcelle.

Le projet d'assainissement non collectif devra être validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

A cette fin, le pétitionnaire devra déposer en mairie, ou directement auprès du SPANC, la demande d'attestation de conformité ci-jointe, dûment complétée et accompagnée des pièces à fournir, nécessaires à son instruction. Il est demandé de solliciter l'avis du SPANC avant de déposer le permis de construire ou d'aménager, et de joindre l'avis du SPANC au dossier

Le pétitionnaire devra également demander au SPANC d'intervenir pour procéder au contrôle de conformité de l'installation au moment des travaux avant remblaiement.

Le coût de cette intervention sera pris en charge par le pétitionnaire.

Les eaux pluviales des habitations sont infiltrées à la parcelle, par un massif drainant de 15 m³, indépendant des eaux usées.

Les eaux pluviales issues de la voirie sont gérées à la parcelle et un bassin de 58 m³ est prévu pour la gestion de ces eaux pluviales conformément aux prescriptions du service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine-Eure.

Le pétitionnaire respectera la prescription du cahier des charges du lotissement se rapportant à l'accès à son lot.

Le lotisseur se rapprochera du service voirie de l'Agglomération Seine-Eure afin d'arrêter les modalités d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie.

Le lotisseur est avisé que les occupants de chaque lot auront à déposer en bordure de voirie les différents gisements (ordures ménagères, emballages recyclables, déchets verts) dans les contenants agréés localement (bacs ou sacs), si la benne de ramassage des ordures ménagères peut rentrer dans le lotissement sans réaliser de manœuvres en marche arrière, qui sont proscrites dans le cadre de la recommandation R 437.

Si les aménagements réalisés ne permettent pas un demi-tour sans marche arrière, les occupants de chaque lot seront invités à déposer les bacs et sacs, au niveau des entrées de l'impasse prévue. Dans ce cas, des zones de stockage et de présentation en entrée d'impasses sont à prévoir. Ces espaces ne doivent pas être clos. Une proposition d'aménagement et de gestion de ces zones devra être transmise à la direction Propreté et Déchets de l'Agglomération Seine-Eure. Le lotisseur est invité à prévoir des points d'apports volontaires enterrés pour le verre et le papier situés près d'une place de stationnement. La mise en place de ces points d'apports est à valider avec la direction de la Propreté et des Déchets qui prendra en charge la fourniture des colonnes, le génie civil étant à la charge du lotisseur.

Le terrain est desservi par le réseau électrique. L'opération nécessite toutefois à la charge du lotisseur la création d'un poste de transformation et d'une extension en domaine privé.

ARTICLE 6 :

En application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis au programme et plans des travaux annexés, devront être entrepris dans un délai de TROIS ANS. Passé ce délai, ils ne devront pas être interrompus pendant plus d'une année. À défaut, le présent arrêté sera caduc. L'arrêté de permis d'aménager pourra être prorogé d'un an si la demande en est faite au moins deux mois avant la date de caducité.

ARTICLE 7 :

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone de l'OAP rue de l'église à Heudreville S/Eure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 19/12/2019.

Les demandes d'autorisation de travaux seront également soumises au règlement du Plan Prévention des Risques d'inondation (PPRi) Eure-Aval approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/09/2003.

Pour être autorisé, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Eure.

Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents ci-annexés au présent arrêté et notamment les règlements écrit et graphique du lotissement.

ARTICLE 8 :

Conformément au règlement du PPRi Eure-Aval susvisé, le premier niveau de plancher habitable des futures constructions sera édifié 20cm au-dessus de la cote de référence NGF. La création de sous-sol est interdite.

Les clôtures édifiées côté rue de l'église (des lots 6, 7 et 10) devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 9 :

Les futures constructions devront se conformer aux prescriptions énoncées par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis ci-annexé et susvisé :

Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes parallélépipédiques simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z sont donc à proscrire.

Les constructions seront composées d'un rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les toitures seront à minima à 45° avec des pignons droits ou avec des croupes à plus de 65° afin qu'elles ne soient pas trop basses (plutôt typiques de l'architecture du Sud de la France). Le matériau de toiture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile plate. Les tuiles seront de teinte brun vieilli à jaune vieilli. Les tuiles orange dite de Beauvais peuvent être autorisées dans certains cas. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20), voir à ce propos les fiches Conseil n°6 et n°20. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm (mais pas plus pour ne pas aller vers un style montagnard).

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les enduits ne seront ni blancs, ni gris, ni noirs mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocres léger (mais pas rose toulousain par exemple). La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les modénatures seront les suivantes :

- des façades en pierre locale (plutôt de type moellons ou grouette, qu'en bloc de pierre de taille, pas de faux enduit en pierre).
- des façades en enduit dans les tons RAL 1014 ou 1001 avec des enduits dans des tons plus clairs (voire blancs cassés) de 15 à 20cm environ autour de toutes les baies (portes, fenêtres...) et un soubassement d'environ 80cm.
- des façades combinant la brique, le silex, le pan de bois et des panneaux d'enduit beige.

Le bardage bois peut être autorisé, dès lors qu'il reste naturel et qu'il grise avec le temps.

Des éléments d'essentage (pignons) en bois ou en ardoise pourront être autorisées dès lors qu'ils ne recouvrent pas l'intégralité de la construction.

Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (pas gris, pas noir).

ARTICLE 10 :

L'attention du pétitionnaire et des futurs acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique.
- Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité, et seront aux frais des usagers. Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle à bâtir.
- S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 11 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au plan des travaux ci-annexés.

ARTICLE 12 :

Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être accordés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

- à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira alors la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement (DAACT).

ARTICLE 13 :

Conformément aux dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement. Les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construction sont celles opposables à la date de délivrance de l'arrêté de lotir. Toutefois les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

ARTICLE 14 :

Le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges, fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqué préalablement (article L.442-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 15 :

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que les constructions à réaliser dans le lotissement seront soumises au paiement de la taxe d'aménagement, aux taux et modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE 16 :

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 le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

NB :

1/ Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

2/ Cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire.

3/ 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 des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

4/ Le lotisseur prendra soin de protéger le revêtement existant du trottoir et de veiller au respect de son alignement. À l'issue des travaux du projet, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à une réfection du trottoir identique à l'état initial, et sur toute la largeur du linéaire concerné.

Fait à HEUDREVILLE SUR EURE, le 21 octobre 2021

Le Maire

Dominique SIMON

Transmis en préfecture : 21 octobre 2021

Date de début d'affichage du dépôt : 2 juillet 2021



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.
- s'il s'agit d'un permis de démolir, en application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ; soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

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, la date d'affichage en mairie du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la nature du projet 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, la surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions. 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 : 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 3 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 deux fois, 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.

En cas de recours contre le permis, 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.

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. 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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. 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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.

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.