



MAIRIE  
HEUDEBOUVILLE

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 06/08/2020 modifiée le 12/10/2020	N° PA 27332 20 A0002
Par : TERRES A MAISONS NORMANDIE Demeurant à : 101 Espace Leader Rue Gustave Eiffel 76230 BOIS GUILLAUME Représentée par Monsieur CRESTIN Jean-Baptiste Pour : Création d'un lotissement de 19 lots à bâtir Sur un terrain sis à : Chemin de l'Echelle Cadastré : A512, ZB30, A513	

LRAR 1A 185 106 2886 7  
LE MAIRE DE HEUDEBOUVILLE

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L331-1 et R331-1 (et suivants).

Vu le Code de l'Environnement, notamment la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214-1.

Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019 classant le terrain en zone AU.

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 du Chemin de l'Echelle.

Vu les plans fournis par le demandeur.

Vu les pièces transmises en date du 12/10/2020 consistant à modifier le plan PA8 concernant les réseaux divers ainsi que le programme des travaux afin d'y faire apparaître le réseau de défense extérieure contre l'incendie, fournir des plans de "Profils en travers", les plans d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que des plans de revêtements, bordures et espaces verts.

Vu la notification de l'arrêté n° 28-2020-370 en date du 11/09/2020 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles prescrivant un diagnostic archéologique.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Département Travaux Tiers de GRT GAZ RVS en date du 18/09/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.I.E.G.E en date du 18/09/2020.

Vu le courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 25/11/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 02/12/2020.

Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur CRESTIN Jean-Baptiste** représentant **TERRES A MAISONS NORMANDIE** demeurant au **101 Espace Leader - Rue Gustave Eiffel 76230 BOIS GUILLAUME** en vue de la réalisation d'un lotissement de 19 lots à bâtir, sur un terrain situé **Chemin de l'Echelle à HEUDEBOUVILLE** cadastré **A512, ZB30, A513** d'une superficie de **15 610,00m<sup>2</sup>**.

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesure dont ils doivent faire l'objet.

Considérant que le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du Code de l'Environnement.

Considérant l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ; que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ; que ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Considérant que le projet est situé dans un corridor écologique pour les espèces à fort déplacement.

Considérant l'article 2.4.b) des dispositions générales du PLUi-H concernant la protection du cadre naturel dans les secteurs sensibles autour des mares.

## 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 de composition (PA 4)
- Les profils en travers et coupes (PA 5 et PA8)
- Les panoramas et paysages proches (PA 6)
- La photographie du paysage lointain (PA 7)
- Le plan des travaux (PA8)
- Le programme des travaux (PA 8)
- La charte paysagère (PA 8)
- Le plan des réseaux divers (PA 8)
- Le plans d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (PA 8)
- La note de dimensionnement pluvial
- Le plan des revêtements, bordure et espaces verts (PA 8)
- Les hypothèses d'implantation (PA 9)
- Le règlement graphique (PA 10-1)
- Le règlement écrit (PA 10-2)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher mentionné à l'article 2.1 du règlement de lotissement.
- L'engagement R 442- 7 du demandeur.

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 19 lots à bâtir.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 5700 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie à raison de 300 m<sup>2</sup> par lot à bâtir.

- Les lots à bâtir sont destinés à la création de constructions à vocations d'habitations.

### 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:**

Conformément à l'arrêté n° 28-2020-370 en date du 11/09/2020, une opération de diagnostic archéologique sera réalisée sur le terrain faisant l'objet des aménagements et portera sur une superficie de 15 790 m².

L'exécution des prescriptions formulées dans l'arrêté de monsieur le Préfet de Région est un préalable à la réalisation des travaux. Un diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

En application de l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est informé que les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution complète des prescriptions d'archéologie préventive.

**ARTICLE 6:**

Le permis d'aménager ne pourra pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée au I de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement.

**ARTICLE 7 :**

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, dans son avis susvisé joint au présent arrêté, qui devront être strictement respectées.

Lesdits travaux seront exécutés en accord avec les services techniques communautaires et les compagnies concessionnaires intéressées, selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Conformément à l'avis du SIEGE ci-annexé, qui dispose qu'une demande auprès de ses services sera nécessaire en cas d'extension du réseau en domaine privé, le raccordement électrique pour l'opération considérée est basé sur une puissance égale à 19x12 kVA. Dans son avis le SIEGE a estimé à 40 000 € les travaux d'extension de 120 ml du réseau d'électricité pour alimenter le projet. Ces travaux sont à la charge du demandeur qui est invité à prendre l'attache des services du SIEGE afin de programmer les études et travaux de raccordement électrique nécessaires à la réalisation du projet.

**ARTICLE 8 :**

Le terrain objet du projet étant situé à proximité d'une canalisation de gaz, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de prendre toutes les précautions utiles :

Une zone non-aedificandi de 2,5 mètres de largeur de part et d'autres des canalisations de gaz, devra être respectée.

Il sera nécessaire de contacter le représentant du secteur Grand-Ouest (06 98 32 39 66) afin d'effectuer à titre gracieux le repérage des canalisations sur le terrain, la matérialisation de la servitude d'implantation et prescrire les mesures à prendre pour préserver la sécurité des ouvrages de gaz lors de la réalisation des travaux. Ce contact doit impérativement être effectué en amont de la déclaration de travaux pour garantir l'absence d'incompatibilité entre l'implantation du chantier et la présence des ouvrages de gaz.

En outre, le Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une déclaration de projet de Travaux (DT). Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

**ARTICLE 9 :**

Le pétitionnaire se rapprochera du service voirie de la Communauté d'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.

**ARTICLE 10 :**

L'accès aux différents lots à bâtir et aux réseaux publics se fera par l'accès commun.

**ARTICLE 11 :**

En application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver la trame verte et bleue, le projet devra intégrer uniquement les espèces végétales locales. Les espèces telles que l'Euphorbe, Bergenia, Robinier

faux acacia seront proscrites et devront être retirées de la charte paysagère. Les haies végétales seront composées de plusieurs essences locales.

L'espace commun central sur lequel se situent les canalisations de gaz devra être végétalisé en laissant la flore locale s'exprimer et géré de façon extensive (une tonte par an) afin de permettre à cette zone de jouer un véritable rôle de corridor écologique.

Les clôtures devront présenter un maillage suffisant d'au moins 10x10 cm pour permettre le passage de la faune.

L'éclairage extérieur y compris celui sur rue devra être favorable à la biodiversité nocturne notamment en :

- mettant en place un phasage temporel qui proscrit l'éclairage en cœur de nuit (obscurité entre 22h et 6h).
- utilisant des lampes peu polluantes, préférer les lampes au sodium basse pression ou tout autre dispositif pouvant être développé à l'avenir. Eviter l'usage de lampes à vapeur de mercure haute pression ou à iodure métallique.
- Utilisant des lampes dont la longueur d'onde est inférieure à 575 nm (telles que des lampes sodium à basse pression ou bien des Leds ambrées à spectre étroit).
- Choissant des lampes de couleur inférieures à 2 500 K (tonalités moins impactantes pour la faune).
- Orientant l'éclairage de façon à éviter toute diffusion de lumière vers le ciel, munir toutes les sources lumineuses de système (réflecteurs notamment) renvoyant la lumière vers le bas (éclairage directionnel, angle de 70° orienté vers le sol par exemple). Choisir des systèmes d'éclairages au ras du sol.

#### **ARTICLE 12 :**

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 13 :**

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 du Chemin de l'Echelle, de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019

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 14 :**

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

- Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA 9 : hypothèses d'implantation).
- 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.
- Les garages en sous-sols sont interdits.
- Une seule annexe non jointive au volume principal est autorisée par lot.
- S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.
- Le projet étant situé dans un secteur sensible autour des mares, les clôtures en murs et muret pleins sont interdites afin de ne pas être un obstacle aux déplacements des espèces.

#### **ARTICLE 15 :**

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 16 :**

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 :

a) Soit 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).

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés. Le lotisseur devra fournir un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant les lots. **Ce certificat sera joint aux demandes de permis de construire.** A défaut de la production de ce certificat, les dossiers de demandes de permis de construire seront déclarés incomplets. Si le dossier n'est pas complété dans les trois mois, la demande de permis de construire fera l'objet d'une décision tacite de rejet, en application de l'article R 423-39 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 17 :**

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 18 :**

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 19 :**

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 20 :**

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 pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives). La détermination de l'assiette et la liquidation de ces impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur seront précisées par le service des Taxes de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure. Les modalités de recouvrement des sommes dues seront précisées ultérieurement par les services fiscaux. Veuillez faire parvenir à la Direction Départementale des Territoires de

l'Eure, SACB Unité ATD, 1 avenue du Maréchal Foch 27022 Evreux Cedex, l'attestation de votre banque justifiant d'un prêt à 0 %, aidé de l'Etat, pour bénéficier éventuellement d'une imposition réduite.

Taux de la TA départementale : 2,5 %

S'il y a lieu, le pétitionnaire pourra également être redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est de 0,4 %.

Fait à HEUDEBOUVILLE, le 16 Décembre 2020

Le Maire  
Hubert ZOUTU



Transmis en préfecture : 16/12/2020

Date de début d'affichage du dépôt : 06/08/2020

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](http://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.

