

Demande déposée le 09/05/2023 et complétée le 13/07/2023

N° PA 027 263 23 S0001

| | |
|------------------------|--|
| Par : | SAS GEPPEC représentée par Monsieur DEHEYN Benoit |
| Demeurant à : | 36 Rue du Bois Rond Le Parc des Compétences 76410 CLEON |
| Sur un terrain sis à : | Impasse de Josapha - Fourmetot 27500 LE PERREY 263 ZI 23 |
| Nature des Travaux : | Création de 8 lots à bâtir et la démolition d'une cabane de type agricole |

Le Maire de de LE PERREY

VU la demande de permis d'aménager valant permis de démolir présentée le 09/05/2023 par SAS GEPPEC, représentée par Monsieur DEHEYN Benoit,

VU l'objet de la demande :

- pour la création de 8 lots à bâtir et la démolition d'une cabane de type agricole ;
- sur un terrain situé Impasse de Josapha ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 16/12/2019, modifié le 12 décembre 2022 ;,

VU les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du Patrimoine ;

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017, complété par note circulaire en date du 06/06/2019,

VU l'avis favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/05/2023

VU l'avis favorable avec réserve de Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Police de l'Eau en date du 27/07/2023

VU les pièces modifiées le 13/07/2023 concernant l'élargissement de la voirie et la création de places de stationnement

VU le règlement écrit modifié en date du 25/07/2023

VU le certificat d'urbanisme n°027 263 22 S0049 tacite en date du 22/11/2022

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 11/05/2023,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 11 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 16/12/2019 et modifié le 12/12/2022

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2023

VU les pièces de la demande :

- le plan de situation du terrain
- la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- le plan de composition d'ensemble du projet
- deux vues et coupes faisant apparaître la situation du terrain dans le profil du terrain naturel
- photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain
- le programme et les plans des travaux d'équipement
- le document graphique faisant apparaître une ou plusieurs implantations des bâtiments
- le projet de règlement PA10
- l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme la constitution d'une assemblée syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public ;

ARRETE

Article 1 :

Le présent permis d'Aménager valant permis de démolir est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Chacun des lots n° 1 à 8 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.

Un espace commun est réservé à la réalisation de la voirie de l'impasse de Josapha avec la création de 4 places de stationnement et la création d'une place de retournement avec une noue centrale enherbée et plantée.

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger.

Article 3 :

L'attention des acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- L'édification des constructions doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et au règlement complémentaire ci-annexé.
- Les accès aux lots doivent être obligatoirement réalisés conformément aux indications portées sur le règlement graphique ci-annexé.
- Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin
- Le chemin d'accès devra respecter une largeur de 6 m sur l'ensemble de l'impasse de Josapha ;
- Un aménagement sur la parcelle ZI 22 devra être réalisé afin de sécuriser le carrefour à l'entrée de l'impasse ;
- Un engagement écrit devra être demandé aux propriétaires des parcelles ZI 42 et ZI 43 pour la cession d'une réserve terrain ou une expropriation, permettant l'élargissement de la voirie à 6 m en tout lieu ;

Prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :

- Les volumes compliqués ou en V, W, X, Y ou Z ne sont pas autorisés.
- Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L (en plan),
- Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C).
- Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe)
- Les architectures dite en A (coupe) ne sont pas autorisées
- Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli.
- Ardoise comme tuile seront à minima à 20 u/m² (et non 10 aspect 20),
- Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées)
- Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).
- Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit.
- Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades
- La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.
- Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris)
- Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de construire pourrait être refusé si aucun système d'assainissement ne s'avérait possible sur ce terrain, notamment si l'évacuation des eaux nécessitait l'installation d'un puits d'infiltration (soumis à dérogation) ou si ces eaux étaient dirigées vers un fossé ou tout autre exutoire (autorisation du propriétaire à recueillir).

REGLEMENTATION THERMIQUE

Les permis de construire devront comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)

TAXES

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). Il pourra donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

Les acquéreurs des lots sont informés qu'ils seront redevables 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). Ils pourront donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée dans le cadre de l'aménagement du lotissement par l'aménageur.

Les aménagements et la défense incendie prévue devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département de l'Eure et aux recommandations générales et particulières du SDIS de l'Eure portant sur l'accessibilité et la défense extérieure contre l'incendie.

Article 4 :

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.

Article 5 :

Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra faire effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme des travaux.

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application Article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :

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 la présente autorisation (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

Article 7 :

L'arrêté d'autorisation et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de locations. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (Application Article L.442-7 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 :

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

NOTA BENE :

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Service régional de l'Archéologie conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941.

Le projet fera l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau ». Le pétitionnaire est informé que la réalisation des travaux sera différée jusqu'à la délivrance de l'autorisation environnementale.

Le pétitionnaire est informé de la présence à proximité du terrain d'un périmètre de sécurité d'une cavité souterraine et d'indice d'origine indéterminée (cf plan joint).

LE PERREY, le 7.11.2023

Le Maire,

MARIE Philippe



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 citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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 trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 du permis 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres 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 du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

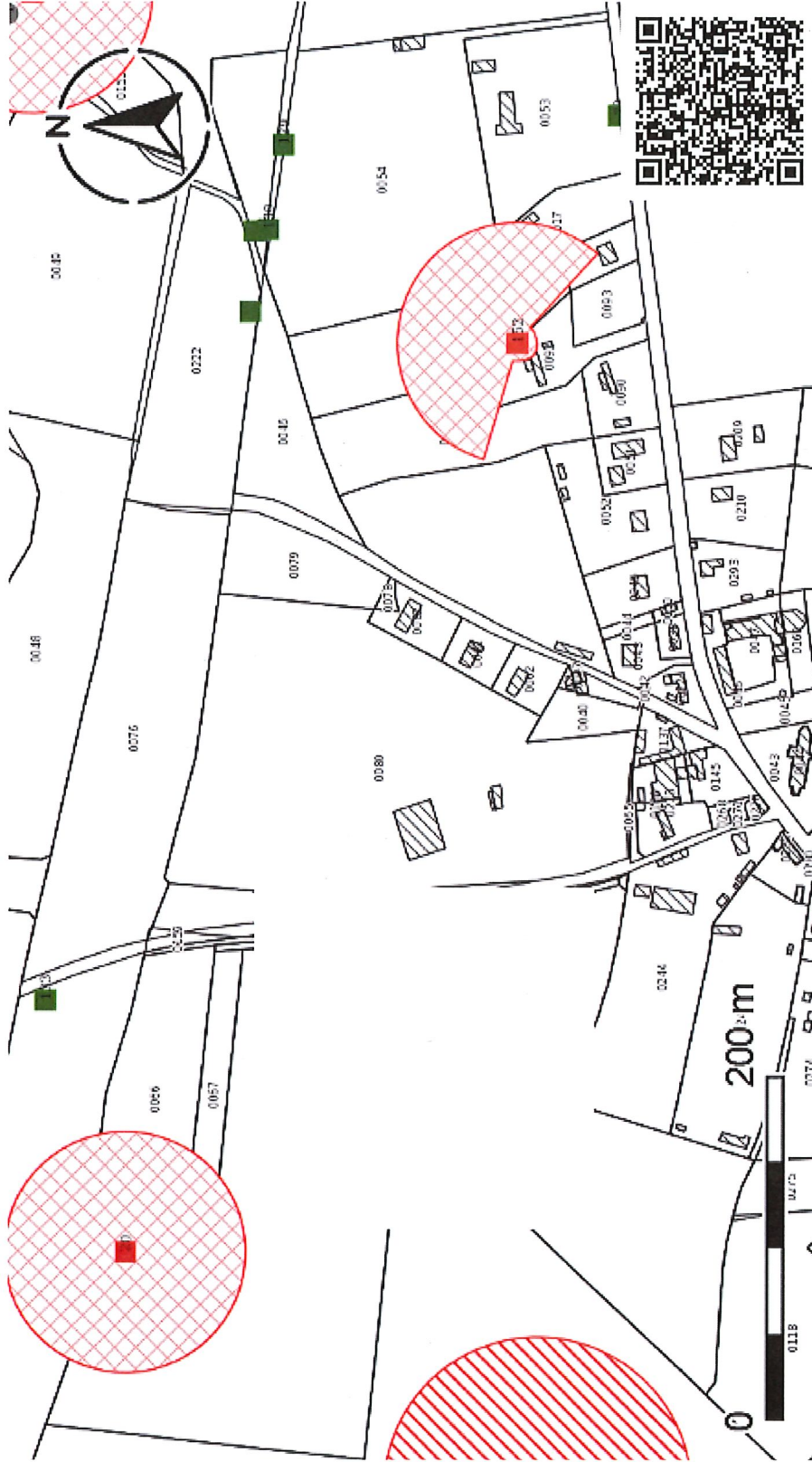
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée 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.

Atlas des cavités souterraines dans l'Eure

Date d'impression : 07/11/2023
10:36:49



PCI-Express parcelles

Le chargement de la légende a échoué.

Scan-Express25-IGN

Le chargement de la légende a échoué.

Les communes

□

Bâtiments

Le chargement de la légende a échoué.

Limites administratives

Le chargement de la légende a échoué.

Noms des communes

Le chargement de la légende a échoué.

Indices non localisés précisément

- 1: cavité souterraine
- 2: indice d'origine indéterminée
- 3: indice d'origine karstique
- 4: exploitation à ciel ouvert
- 5: indice non lié à une cavité souterraine
- 6: glissement de terrain
- 11: carrière souterraine supprimée
- 12: indice d'origine indéterminée supprimé
- 13: indice d'origine karstique supprimé

Périmètres de risque

- 5: non lié à une cavité souterraine
- 1: déterminé selon la commune
- 3: R=35m

Indices avérés

- 1: carrière souterraine
- 2: indice d'origine indéterminée
- 3: indice d'origine karstique
- 4: exploitation à ciel ouvert
- 5: indice non lié à une cavité souterraine
- 11: carrière souterraine supprimée
- 12: indice d'origine indéterminée supprimée
- 13: indice d'origine karstique supprimé
- 15: indice non lié à une cavité souterraine supprimé
- 21: carrière souterraine sur un hameau
- 22: indice d'origine indéterminée sur un hameau
- 23: indice d'origine karstique sur un hameau
- 24: exploitation à ciel ouvert sur un hameau

Projection : Spherical Mercator

Service producteur : DDTM 27 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure)

Données © MTEs



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Service Eau Biodiversité Forêt / Pôle Territorial de l'Eau
Affaire suivie par Anne-Laure DEL MONTE
Tél. : 02 32 29 61 64
Mél : anne-laure.del-monte@eure.gouv.fr

GEPPEC
Le Parc des Compétences
Rue du Bois Rond
76410 CLEON
à l'attention de M. Benoit DEHEYN

Courrier recommandé avec AR n° 1A 206 994 8475 Z

Évreux, le 27 juillet 2023.

Objet : Commune de Fourmetot
Création d'un lotissement de 8 lots_impasse Josapha

Rappel à la réglementation

Monsieur,

Mon service a été informé du dépôt d'une demande de permis d'aménager n° 027 263 23 S0001 concernant l'opération suivante :

- création de 8 lots à bâtir sur la commune de Fourmetot

L'opération prévue est d'une superficie de 1,068 ha (hors bassin versant extérieur intercepté éventuel) dont une grande partie de cette surface sera imperméabilisée avec notamment des enjeux de maîtrise des rejets pluviaux.

Sauf à ce que le lotissement ne se raccorde sur un réseau existant, je vous informe que cette opération semble relever d'une **procédure de déclaration loi sur l'eau** au titre de l'article L.214-3 des opérations soumises à autorisation ou à déclaration pour la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement (CE) (surface supérieure à 1 ha). Elle serait à ce titre soumise à dépôt d'un dossier loi sur l'eau.

Je vous rappelle que les travaux ne pourront pas débuter avant instruction de votre dossier et délivrance de mon accord.

Je vous invite donc à déposer auprès de mon service votre dossier, dans les formes prévues à l'article R.214-32 CE en intégrant la décision de dispense suite au cas par cas, le cas échéant.
Par ailleurs, vous veillerez à disposer de l'accord de la collectivité en charge du système d'assainissement non collectif pour validation des filières de traitement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le Chef du pôle territorial de l'eau


Guillaume HENRION



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SERVICE URBANISME
MUTUALISÉ

22 MAI 2023

COMMUNAUTÉ COMMUNES
PORT AUDEMERLÉ - VAL DE RISLE

**DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NORMANDIE
UDAP de l'Eure**

Dossier suivi par : France POULAIN
Objet : PERMIS D'AMENAGER - Dossier papier

Numéro : PA 027263 23 S0001 U2701
Adresse du projet : Impasse de Josapha PERREY
Déposé en mairie le : 09/05/2023
Reçu au service le : 16/05/2023
Nature des travaux:

Demandeur :
GEPPEC / DEHEYN BENOIT
36 RUE DU BOIS ROND
LE PARC DES COMPETENCES

76410 CLEON
France

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

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. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1. Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z (en plan) ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L (en plan). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C ni R+0,5+C). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe). Les architectures dites en A (coupe) ne sont pas autorisées. Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Fait à Evreux

**L'architecte des Bâtiments de France
Madame France POULAIN**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue

du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Élément de l'église de Fourmetot situé à 27263|Fourmetot.

