

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212700165-20230913-DP02701623A0089-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/09/2023

Affichage : 19/09/2023

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro DP 27016 23 A0089

Date de dépôt : 22/08/2023

Demandeur : Monsieur Jean-Pierre DUQUENOY

Pour : Division en vue de construire

Adresse terrain :

Rue du Gambon, LA PRAIRIE,
27700 Les Andelys

Cadastré : ZP102, ZP99, ZP101

ARRÊTÉ

Délivré par le Maire au nom de la commune de LES ANDELYS de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable – lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Le Maire de LES ANDELYS,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 05/10/2007, modifié et approuvé le 24/02/2010, le 13/04/2012 et mis à jour le 27/06/2017, le 13/07/2018, le 09/08/2018, le 07/08/2019, et mis en compatibilité par déclaration d'utilité publique le 06/11/2019 et le 03/12/2019,

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

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017,

Vu le Cub n° 027 016 22 A 0162 accordé tacitement en date du 17/12/2022 par arrêté en date du 24/01/2023,

Vu les pièces fournies par le demandeur,

Vu le récépissé de dépôt affiché en Mairie le 22/08/2023,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 25/08/2023 basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12Kva,

Vu l'avis favorable du Service Eau Potable de la SNA en date du 12/09/2023,

Vu l'avis favorable du Service Assainissement non-collectif de la SNA en date du 12/09/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Gestion Intégré de l'eau et Inondations de la SNA en date du 12/09/2023,

Considérant que l'Article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

Considérant que le projet, situé dans le lit majeur, est soumis à un risque inondation,

Considérant que la parcelle est concernée par un risque de remontée de nappe,

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens,

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable de division foncière susvisée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de : **1 lot** à bâtir.

La création du terrain à bâtir est destinée à la construction d'une maison individuelle.

Le coût des branchements aux réseaux publics est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Article 3 : 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 l'autorisation.

Article 4 : Les futures constructions devront donc respecter les prescriptions suivantes, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

- La création ou l'aménagement de sous-sol est interdit,
- Le niveau du premier plancher sera édifié 20 cm au-dessus du terrain naturel,
- Les déblais et remblais devront être évacués hors de la zone inondable.
- Les revêtements de sols et de murs au-dessous du terrain naturel augmenté de 50 cm, seront composés de matériaux insensibles à l'eau et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les matériaux isolants thermiques et phoniques seront hydrophobes,
- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable doivent prendre en compte le risque inondation en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositif antirefoulement), les déversoirs d'orage (sur réseau unitaire le cas échéant) et les stations de relevage ou de refoulement (locaux de pompe ou locaux électrique),
- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au minimum au-dessus : du terrain naturel* augmenté de 50 cm, dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de la partie inondable. Les règles de conception et de mise en œuvre des installations électriques devront être respectées ;
- Le stockage des produits polluants, toxiques ou dangereux pour l'environnement, ainsi que le stockage de produits et matériaux miscibles à l'eau doivent être réalisés à l'abri de l'inondation. Ces produits doivent être stockés au-dessus de 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- Les équipements de production de chaleur, d'eau chaude et de ventilation devront être mis hors d'eau.

Article 5 : 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.

Fait à LES ANDELYS, le 13 septembre 2023,

Pour le Maire et par délégation,



Léopold DUSSART,

Adjoint au Maire délégué, au Développement Urbain,
à la Sécurité et aux Affaires Générales

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du CGCT.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire, dès que 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.

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. 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 : 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. 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.

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.

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.

En cas de recours contre la déclaration préalable, 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.

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

En cas de recours contre la déclaration préalable, 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.