

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**Commune de LES ANDELYS**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212700165-20230609-PC2701623A0002-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/06/2023

**Dossier numéro PC 27016 23 A0002**

**Date de dépôt :** 31/01/2023

**Demandeur :** SCI AZA Représentée par  
Monsieur AIT TALEB Najib  
26BI Rue du Temple  
78270 BENNECOURT

**Pour :** Projet de construction de 12 logements  
en deux bâtiments

**Surface de plancher créée :** 720,00 m<sup>2</sup>

**Adresse terrain :**

34 rue Lavoisier  
27700 LES ANDELYS

**Cadastré :** AR364, AR362, AR361, AR360,  
AR359, AR358 : Contenance totale : 2 927 m<sup>2</sup>

**ARRÊTÉ**

**Délivré par le Maire au nom de la commune de LES ANDELYS  
accordant avec prescriptions un Permis de construire comprenant ou non des  
démolitions**

**Le Maire de LES ANDELYS,**

**Vu** la demande de Permis de construire susvisée ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**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 UC ;

**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** les pièces fournies par le demandeur ;

**Vu** le récépissé de dépôt affiché en mairie en date du 31/01/2023 ;

**Vu** les pièces complémentaires transmises en date du 09/05/2023 et 26/05/2023 consistant à :

- CERFA : Renseigner toutes les parcelles faisant parties de l'unité foncière,
- PC02 : Faire apparaître l'ensemble de l'unité foncière et intégrer les constructions existantes, modifier l'implantation des bâtiments et des parkings et représenter le local de collecte des déchets,
- PC03 : Fournir une coupe longitudinal du projet et revoir la hauteur du plancher par rapport au terrain naturel
- PC04 : Préciser la composition de tous les matériaux constituant les façades, l'absence de portail aux entrées prévues et expliquer comment sera organiser la collecte des déchets,
- PC06 : Fournir un document graphique présentant les modifications d'implantation eds bâtiments et des parkings,
- PC07 et 08 : Revoir l'emplacement des prises de vues en présentant un plan du terrain faisant apparaître l'ensemble de l'unité foncière ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 26/04/2023 ;

**Vu** l'avis des Services Techniques de SNA en date du 23/02/2023 ;

**1/ CONSIDÉRANT** l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui dispose que "L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de

*télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

*Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.*

[...]

*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures."* ;

**CONSIDÉRANT** que le projet nécessite une extension du réseau d'électricité d'une longueur totale de 12 mètres ;

**CONSIDÉRANT** que, en application du quatrième alinéa de l'article susvisé, la contribution financière pour ces travaux d'extension nécessaires au projet peut être mise à la charge du demandeur avec son accord ;

**CONSIDÉRANT** l'accord du demandeur obtenu en date du 07/06/2023 ;

**2/ CONSIDÉRANT** l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui 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 terrain est concerné risque d'inondation par crue (cours d'eau à proximité) et par remontée de nappe phréatique (nappe affleurante) ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens ;

## **ARRÊTÉ**

### **Article 1**

Le Permis de construire comprenant ou non des démolitions est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions suivantes ;

### **Article 2**

Les travaux d'extension, détaillés dans l'avis d'ENEDIS, d'un montant total HT de 5 248,05 € seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **Article 3**

La parcelle est concernée par un risque d'inondation par crue (cours d'eau à proximité) et par remontée de nappe phréatique (nappe affleurante). Dans ce cadre, il est recommandé de respecter les éléments suivants pour les futures constructions :

- La construction d'un sous-sol est interdite ;
- La hauteur de plancher devra être située au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- Les règles de conception et de mise en œuvre des installations électriques devront être respectées ;
- Les tableaux de répartition, les dispositifs de protection, les équipements, et les coffrets de distribution et de comptage, devront être mis hors d'eau ;
- Les équipements de production de chaleur, d'eau chaude et de ventilation devront être mis hors d'eau ;

- Le choix des matériaux de l'habitation devra prendre en compte le risque inondation (fondations des bâtiments et d'ouvrage, revêtement des sols et des murs, protections thermiques, etc.) ;

Le stockage éventuel de produits polluants devra être effectué au minimum 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.

#### Article 4

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 9 juin 2023,  
Pour le Maire et par délégation,



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

#### **NOTA BENE :**

Le pétitionnaire est informé qu'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) devra être fournie au démarrage des travaux.

Le pétitionnaire est informé qu'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être déposée à l'achèvement des travaux.

Le pétitionnaire est informé qu'une attestation de conformité à la réglementation thermique (RE 2020 devra être jointe lors de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

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 le service "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.

Merci de faire parvenir à la Direction des Territoires et de la Mer (DDTM) – Service taxation l'attestation de votre banque justifiant l'obtention du prêt à taux 0%, aidé de l'État, pour bénéficier éventuellement d'une imposition réduite. Merci d'y mentionner le numéro de l'autorisation d'urbanisme. En cas de renonciation à votre projet de construction, il vous appartient de solliciter l'annulation ou de faire constater la caducité de l'autorisation de construire auprès de votre mairie, afin d'obtenir l'annulation de la TA.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

---

#### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

---

**RECOURS :** Le 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION :** 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 sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tout ordre et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Cette prorogation peut être renouvelée une fois.

Le 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.425-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**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'ne 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.

Le permis est délivré sous réserve du **DROIT DES TIERS**: il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.