

(A rappeler dans toute correspondance)

**Dossier n° PC 27016 23 A0014**

**Date de dépôt : 21/09/2023**

**Demandeur : Monsieur Daniel FESSARD et**

**Madame Annie FESSARD**

**Pour : Construction d'une maison d'habitation**

**Adresse du terrain :**

Rue Cavelier

27700 LES ANDELYS

**Cadastré : AM78**

## ARRÊTÉ

**accordant avec prescriptions un Permis de construire pour une maison individuelle  
au nom de la commune de LES ANDELYS**

**Le Maire de LES ANDELYS,**

**Vu** la demande de Permis de susvisée,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code du Patrimoine, notamment l'article L.621-31,

**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, en particulier celui de la zone UB,

**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 Certificat d'urbanisme n° 02701620A0047 délivré positif en date du 16/05/2022,

**Vu** les pièces fournies par le demandeur,

**Vu** le récépissé de dépôt affiché en mairie en date du 21/09/2023,

**Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 09/01/2024 consistant à faire apparaître le mode de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse (PCMI2),

**Vu** l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2023,

**Vu** l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 26/09/2023,

**Vu** l'avis Favorable du Service Assainissement de SNA en date du 02/10/2023,

**Vu** l'avis Favorable du Service Eau Potable de SNA en date du 02/10/2023,

**Vu** l'avis Favorable avec prescriptions du Service Gestion intégrée de l'Eau et Inondations de SNA en date du 02 octobre 2023,

**Vu** l'avis Favorable avec prescriptions du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) en date du 22/01/2024,

**Vu** « l'annexe C : Documents joints au récépissé Travaux à proximité d'une LS »,

**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 la parcelle est située à proximité se trouve à proximité d'un ouvrage électrique souterrain de 90 000 volts dit N°1 LES ANDELYS – LECERF,

**Considérant** que la proximité de cet ouvrage impose de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens,

**Considérant** que la parcelle est située par ailleurs dans le lit majeur du Gambon, dans sa bande d'écoulement et est également concernée par un risque de remontée de nappe,

**Considérant** que le projet prévoit un recul de 10 mètres du projet par rapport à la berge, conformément aux prescriptions du certificat d'urbanisme susvisé,

**Considérant** que le ce recul de 10 mètres apparaît comme suffisamment justifié au regard de la configuration du terrain,

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

**Considérant** l'article UB.7.2 du PLU qui dispose que "*La construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative de parcelle est autorisée si sa hauteur est inférieure à 4 mètres ou à 7 mètres s'il s'agit d'une pointe de pignon.*",

**Considérant** que la construction projetée prévoit une implantation en limite séparative avec une hauteur de la pointe de pignon à 7, 68 mètres,

**Considérant** l'Article L152-3 qui précise que les règles définies par un plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

**Considérant** que l'implantation de la maison ne peut pas être effectuée d'une autre façon,

**Considérant** par ailleurs que la réduction de la hauteur du projet aboutirait nécessairement à supprimer un étage et donc à remettre en cause la totalité du projet,

**Considérant** enfin que la surélévation du projet est également rendue nécessaire par le risque inondation, précédemment mis en évidence, et les prescriptions induites par ce risque,

**Considérant** que le projet peut donc bénéficier d'une dérogation mineure au regard de la configuration du terrain et de son environnement immédiat,

## ARRÊTE

**Article 1** : Le Permis de construire, pour une maison individuelle et/ou ses annexes, est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles 2 et suivants.

**Article 2** : Conformément à l'article R111-2, le pétitionnaire devra s'assurer que le projet respecte bien les prescriptions suivantes :

→ 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 anti-refoulement), les déversoirs d'orage (sur réseau unitaire le cas échéant) et les stations de relevage ou de refoulement (locaux de pompe ou locaux électriques).

→ 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.

→ 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.

**Article 3** : Conformément à l'article R111-2, les prescriptions formulées par Réseau de Transport d'Électricité (RTE) dans « Annexe C : Documents joints au récépissé Travaux à proximité d'une LS », jointe au présent arrêté, devront être respectées.

Fait à LES ANDELYS, le 30 janvier 2024,



Frédéric DUCHÉ,  
Maire des Andelys

**NOTA BENE** : 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 impôts.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.

#### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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

**RECOURS** : Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification à 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 télérecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**DURÉE DE VALIDITÉ 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'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.

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.