RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Heudicourt

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro PA 27333 23 A0001

Date de dépôt : 31/05/2023

Demandeur : Monsieur Alexis RICARD

Pour :
Divsion d'un terrain en vue de la construction d'une habitation

Adresse terrain :
Rue des Boissieres
27860 HEUDICOURT

Cadastré : B395 Superficie : 1 082 m²

ARRÊTÉ

Accordant avec prescriptions un permis d'aménager au nom de la commune de Heudicourt

Le maire de Heudicourt,

Vu le permis d'aménager présenté le 31/05/2023 par Monsieur Alexis RICARD sis 2 Rue des Boissieres 27860 HEUDICOURT,

Vu l'objet de la demande :

- divsion d'un terrain en vue de la construction d'une habitation,
- sur un terrain situé Rue des Boissieres 27860 HEUDICOURT,

Vu le code de l'urbanisme,
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
Vu les articles L621.30, L621-32 et L.632-2 du code du patrimoine,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/10/2012,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UB,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/06/2023,
Vu l'avis favorable de la Direction de l'Environnement de la Communauté de Communes du Vexin Normand en date du 27/07/2023,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone UB du PLU,

Vu les pièces annexées :

- Cerfa n°13409*10,
- PA1 – Plan de situation,
- PA2 – Note de présentation,
- PA3 – Plan de l'état actuel,
- PA4 – Plan de composition,
- PA5 – Coupes AB, CD,
- PA6 – Photographies environnement proche,
- PA7 – Photographie paysage lointain,
- PA8 – Plans des travaux, programme des travaux et notice paysagère,
- PA9 – Hypothèse(s) d'implantation,
- PA10 – Règlement,
- PA12 – Engagement du lotisseur,

Considérant que le projet se situe aux abords de monuments historiques,

Considérant que 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, mais qu'il peut cependant y être remédié,

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis d'aménager susvisé est **ACCORDÉ**, sous réserve de respecter les prescriptions définies aux articles suivants.

Article 2 :

- Le nombre maximum des lots dont la réalisation est autorisée est de 2,
- La création du terrain à bâtir de 454 m² est destinée à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle d'une surface de plancher maximale de 250 m², le reste étant conservé en surplus bâti,

Article 3 :

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :

- 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 les volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L,
- 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,
- Les pignons seront droits (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 seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en colombage, en brique 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 toitures seront débordantes de 20 cm,

Article 4 :

Les prescriptions de la Direction de l'Environnement de la Communauté Communes du Vexin Normand devront être respectées :

- Le propriétaire s'assure lors de l'aménagement de l'entrée à la parcelle qu'il existe un recul suffisant entre la route et son portail qui puisse permettre, à l'arrêt, l'attente d'un véhicule et laisser ainsi la libre circulation sur la voirie,
- Le propriétaire prévoit la création d'une entrée charretière avec un bateau qui prend l'écoulement sans entrave des eaux pluviales. L'aménagement est laissé à la discrétion du propriétaire,
- Le propriétaire est informé qu'il ne peut nullement laisser des gravats, gravillons, pierres, cailloux, graviers, terres se déverser sur la chaussée principale,
- Dans tous les cas, les dommages constatés sur la voirie principale pourront être réparés par la Communauté de Communes du Vexin Normand et seront mis à la charge du propriétaire.

De plus, des travaux de réfection de voirie sont récent et ont été réceptionnés le 13/12/2020. La communauté de communes n'autorise plus les raccordements par tranchées pour une durée de 3 ans, conformément à l'article L115-

1 du code de la voirie routière. Les raccordements pourront cependant être réalisés via un fonçage afin de ne pas impacter la voirie existante (tranchées interdites).

Article 5 :

Les Lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 6 :

Les compteurs d'eau potable seront installés à l'entrée de la parcelle.

Article 7 :

Les terres de déblais excédentaires devront être évacuées lors des travaux de terrassement ou étalées sur le terrain.

Article 8 :

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux programmes et plans des équipements joints à la demande.

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sera adressée à la mairie, par le lotisseur. Cette déclaration devra être jointe à toute demande de permis de construire à l'intérieur du lotissement.

La délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de la déclaration (DAACT),

Article 9 :

La vente du lot ne pourra intervenir qu'après exécution de tous les travaux prescrits par la présente décision.

Article 10 :

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de l'autorisation.

MAIRIE DE HEUDICOURT
EURE

Fait à Heudicourt
Le, 22 AOUT 2023
Prénom, Nom, Qualité du signataire
Jean-Jacques BOUCHE,
Maire

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.

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, 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 et le nom de l'architecte. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté et la date d'affichage en mairie du permis. 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 (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016). 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.
Le titulaire a la possibilité de demander une prorogation d'un an renouvelable un an. La demande de prorogation doit être formulée sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation à 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.

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 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.