

Demande déposée le 18/07/2016	
Par :	PROMO-CONCEPT
Représenté par :	Monsieur PENCOLE Franck
Demeurant à :	14 Allée du Bel-Ebat Chez Mme DAVRINCHE-Géomètre 27000 EVREUX
Sur un terrain sis à :	Hameau de Cissey Rue de Bourdonné et Rue de Viancourt 27220 GROSSOEUVRE
Cadastré :	XM 16, XM 20, XM 61
Nature des Travaux :	Lotissement de 45 parcelles à bâtir en constructions individuelles

N° PA 027 301 16 10001

Le Maire de GROSSOEUVRE

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 18/07/2016 par PROMO-CONCEPT,
Vu l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement de 45 parcelles à bâtir en constructions individuelles ;
- sur un terrain situé Hameau de Cissey Rue de Bourdonné et Rue de Viancourt

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/06/2009 et modifié le 06/06/2013,

Vu les pièces fournies en date du 26/08/2016,

Vu l'avis favorable de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 19/08/2016

Vu l'avis favorable du Département de l'Eure, Direction de la mobilité en date du 19/09/2016

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé en date du 04/10/2016

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des territoires et de la mer, service prévention des risques "Marnières" en date du 17/10/2016.

Vu le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Vu l'engagement du lotisseur de constituer, en application de l'article R.442-7 du code de l'urbanisme, une association syndicale des acquéreurs des lots à la quelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public.

Considérant que le terrain sur lequel l'opération de lotir est envisagée se situe en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que le projet objet de la présente demande consiste en la réalisation d'un lotissement de 45 lots à bâtir destinés à la construction de logements individuelles sur un terrain d'une superficie de 49 355 m².

Considérant que les procédures d'archéologie préventive nécessaires au présent projet ont été enclenchées dans le cadre de l'instruction de la demande de PA 02730114F0001 (non délivrée), que la fouille préventive s'est achevée en juillet 2016 et qu'en application des dispositions de l'article R523-59 du code du patrimoine,

l'assiette foncière de la présente demande est libre de toute contrainte relevant du Titre II (archéologie préventive) du Livre V du code du patrimoine.

Considérant que l'article AU1-2 du règlement du plan local d'urbanisme précise que dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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 qu'une partie des parcelles cadastrées XM16, XM 20 et XM61 est impactée par les périmètres de sécurité des indices n° 55, n° 57 et n° 59 relatifs à des marnières. La source de ces indices provient d'informations fournies par la commune.

Considérant qu'en 2014, des forages ont été réalisés dans le cadre du lotissement Promo Concept autour de l'indice n° 55.

Considérant que le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été consulté pour avis concernant les conclusions du bureau d'études GINGER CEBTP suite aux investigations menées autour des indices n° 55, 56 et 57 et qu'il en ressort qu'aucun vide franc caractéristique d'un ouvrage souterrain anthropique de type marnière n'a été localisé dans les vingt-deux sondages menés en 2016, ce qui exclut un départ de galerie vers le projet de lotissement.

ARRETE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 à 6.

Article 2

Il devra être tenu compte de l'avis du Département de l'Eure, Direction de la mobilité dont photocopie ci-jointe.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 51.

- chacun des lots 1 à 45 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes,
- les lots 46 à 49 correspondent aux espaces verts,
- le lot 50 correspond à la micro-station,
- le lot 51 correspond à la voirie.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 18 000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau joint à la demande.

Article 4

L'édification des constructions devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le règlement complémentaire ci-annexé.

Les implantations des constructions et les accès aux lots seront réalisés conformément aux indications contenues dans le plan de composition et le règlement du lotissement.

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 et conformément aux plans de voirie et réseaux divers.

Article 6

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application article R.442-18a) du code de l'urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue aux articles R.462-1 à R.642-10 du code de l'urbanisme.

GROSSOEUVRE, le 17 octobre 2016

Le Maire

Pour le Maire

L'Adjoint délégué,

Claude Uboëci -



N.B.

- Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

- Vous êtes destinataire d'un questionnaire vous permettant de savoir si vous êtes soumis ou non à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Il vous appartient de déposer le cas échéant un dossier auprès du service compétent qui assure la police de l'eau à l'adresse suivante : Direction départementale des territoires et de la mer, Service eau biodiversité forêts, Unité Police de l'eau et de la pêche, 1 avenue du Maréchal Foch, 27022 Evreux Cedex.

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.

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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, par périodes d'une année, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations 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.



PRÉFET DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Prévention des
Risques et Aménagement du
Territoire

Unité Prévention des Risques
Dossier suivi par : Julien Boulanger
Tél : 02 32 29 62 27
Mél : ddtm-sprat-pr@eure.gouv.fr
Référence interne : SPRAT/PR/2016-587

Objet : Avis sur PA 027 301 16 I0001
Demandeur : Monsieur PENCOLE Franck (PROMO-CONCEPT)
Commune : GROSSOEUVRE

Pièce jointe : extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure

Évreux, le 17 OCT. 2016

La chef du service prévention des risques et
aménagement du territoire

à

PAYS D'AVRE, D'EURE et D'ITON
Service d'Instruction des Actes d'Urbanisme
84 rue du Canon – BP 620
27 130 VERNEUIL-SUR-HAVRE

Le terrain, support du projet relatif à la demande visée en objet, est situé sur la commune de Grosseoeuvre.

Retrait et gonflement des Argiles

Le terrain support du projet est soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le niveau est moyen. La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM est disponible sur internet :

<http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Falaises

La commune de Grosseoeuvre n'est pas concernée par l'étude relative à l'identification et à la hiérarchisation des zones prédisposées au risque chutes de blocs et éboulements dans le département de l'Eure (phase 1) réalisée par le BRGM. En conséquence, le projet n'est pas impacté par ce type de risque.

L'étude est disponible sur le site internet Infoterre du BRGM : <http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-64252-FR.pdf>

Cavités souterraines

Le terrain, support du projet relatif à la demande d'avis visée en objet pour la commune de Grosseoeuvre, est soumis au risque lié aux cavités souterraines en ce qui concerne la zone du projet de construction d'un lotissement.

Une partie des parcelles cadastrées XM 16, XM 20 et XM 61 est impactée par les périmètres de sécurité des indices n°55, n°56, n°57 et n°59 relatifs à des marnières

La source de ces indices provient d'informations fournies par la commune.

En 2014, des forages ont été réalisés dans le cadre du lotissement Promo Concept autour de l'indice n°55.

Pour votre parfaite information, nous vous signalons également la présence des indices n°2 et n°58 à proximité de la zone support du projet. L'indice n°2 relatif à une marnière recensée en 1996 suite à des recherches aux archives départementales, provient d'une déclaration d'ouverture de 1873.

L'atlas et la doctrine départementale sont disponibles sur internet :

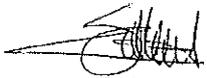
<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

La doctrine départementale autorise les nouvelles constructions hors des périmètres de risque sous réserve que sur la parcelle une zone suffisamment grande non hachurée, permette la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées).

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été consulté pour avis concernant les conclusions du bureau d'études GINGER CEBTP suite aux investigations menées autour des indices n°55, 56 et 57

Aucun vide franc caractéristique d'un ouvrage souterrain anthropique de type marnière n'a été localisé dans les vingt-deux sondages menés en 2016, ce qui exclue un départ de galerie vers le projet de lotissement.

Par conséquent, je propose d'émettre un avis **favorable** au projet tel qu'il est présenté et comme le propose le BRGM.


S.CATHALA



Indices avérés

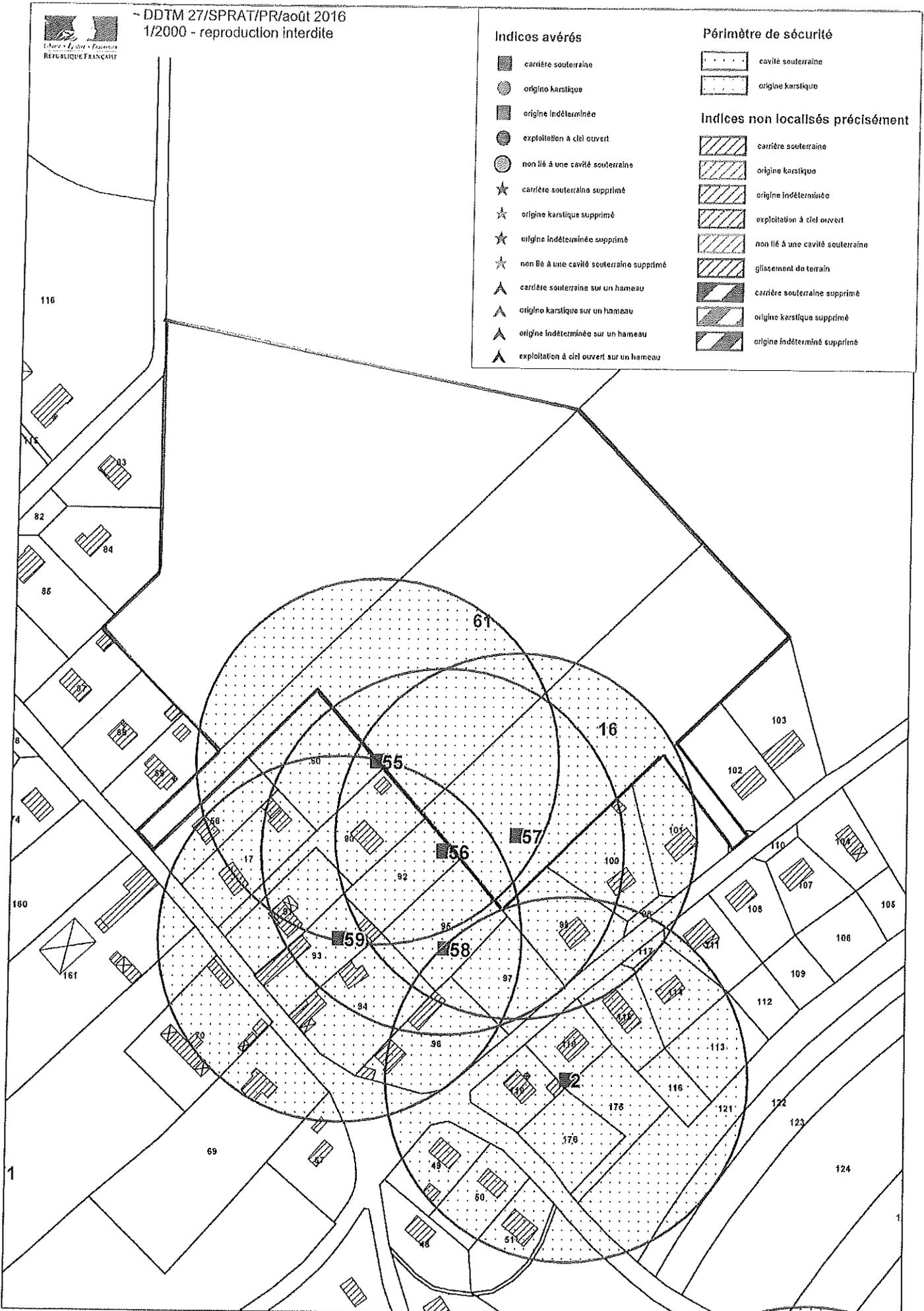
- carrière souterraine
- origine karstique
- origine indéterminée
- exploitation à ciel ouvert
- non lié à une cavité souterraine
- ☆ carrière souterraine supprimé
- ☆ origine karstique supprimé
- ☆ origine indéterminée supprimé
- ☆ non lié à une cavité souterraine supprimé
- ▲ carrière souterraine sur un hameau
- ▲ origine karstique sur un hameau
- ▲ origine indéterminée sur un hameau
- ▲ exploitation à ciel ouvert sur un hameau

Périmètre de sécurité

- cavité souterraine
- origine karstique

Indices non localisés précisément

- ▨ carrière souterraine
- ▨ origine karstique
- ▨ origine indéterminée
- ▨ exploitation à ciel ouvert
- ▨ non lié à une cavité souterraine
- ▨ glissement de terrain
- ▨ carrière souterraine supprimé
- ▨ origine karstique supprimé
- ▨ origine indéterminée supprimé



Délégation aux
territoires

Direction de la Mobilité

Reçu le
21 SEP. 2016
SARRAIL

PAYS D'AVRE, D'EURE ET D'ITON
Service d'instruction des Actes d'urbanisme
84, rue du Canon
BP 620
27130 VERNEUIL SUR AVRE

A l'attention de Madame Véronique BOUTELET

Evreux,
le 19 SEPT 2016

Objet : PA02730116I0001
PROMO CONCEPT
Grossoeuvre RD 554

Affaire suivie par
Hélène Vauquelin

Téléphone
02.32.31.51.41

Fax
02.32.39.91.84

Em@il : helene.vauquelin@eure.fr

NRef : PFD/HV

Vous m'avez transmis, pour avis, une demande de permis d'aménager, sur la commune de Grossoeuvre.

Le Département de l'Eure (Direction de la Mobilité) émet un avis favorable pour une sente piétonne qui débouche sur la Rue Saint Martin (RD 554) comme indiqué sur le projet. En aucun cas, une voirie VL ne devra sortir par la RD 554 (Rue St Martin), en raison d'un manque de visibilité au carrefour entre le lotissement et cette même rue.

Il conviendra de prévoir une reprise des bordures et un trottoir au niveau du débouché de la sente sur la RD 554 (suppression de l'abaissé).

Le Président du Conseil départemental,
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur-adjoint de la Mobilité,

Bastien SARRAIL

Reçu le
- 5 OCT. 2016
SMP/AEI

La Directrice Générale

A

Monsieur le Président du Pays d'Avre,
d'Eure et d'Iton
Service urbanisme
84 Rue du Canon
BP 620
27130 VERNEUIL SUR AVRE

Direction de la santé publique
Pôle santé-environnement
Unité départementale de l'Eure

Affaire suivie par : Emmanuèle ELIE
Courriel : emmanuele.elie@ars.sante.fr

Tél. : 02.32.24.89.99

Fax : 02.32.24.87.60

Date : 4 OCT. 2016

Objet : Avis sur Permis d'aménager

DP n° 027 301 16 | 0001

Commune : GROSSOEUVRE

Pétitionnaire : Monsieur PENCOLE Franck

Vous avez sollicité l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) sur une demande de permis d'aménager concernant la réalisation d'un lotissement pour 45 maisons individuelles sur la commune de GROSSOEUVRE.

Suite à la fermeture définitive du captage de Cissey récemment, ce projet se situe en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

En conséquence, je donne un avis favorable.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour la directrice générale,
L'ingénieur d'études sanitaires



Marie-Louise PHILIPPE



Véronique BOUTELET

De: LEPERT Thierry <thierry.lepert@culture.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 19 août 2016 15:24
À: pays.avre.eure@orange.fr; veronique.boutelet@pays-avre-eure-iton.fr
Cc: Cabinet DAVRINCHE - EVREUX
Objet: Grossoeuvre PA 027 301 16 I0001

Bonjour Madame Boutelet,

Les procédures d'archéologie préventive nécessaires sur ce projet de lotissement ont été enclenchées dans le cadre de l'instruction de la demande de PA 027 301 14 F0001 (non délivrée). La fouille préventive s'est achevée le juillet 2016. En application des dispositions de l'article R523-59 du code du patrimoine, l'assiette foncière de la présente demande de PA est libre de toute contrainte relevant du Titre II (archéologie préventive) du Livre V du code du patrimoine.

Je reste à votre disposition pour toute précision éventuelle.

Cordialement, Thierry Lepert

--

--

Dans le cadre de la réforme de l'administration territoriale de l'État qui accompagne la fusion des régions les DRAC Haute et Basse Normandie ont fusionné au 1er janvier 2016 pour devenir la DRAC de Normandie

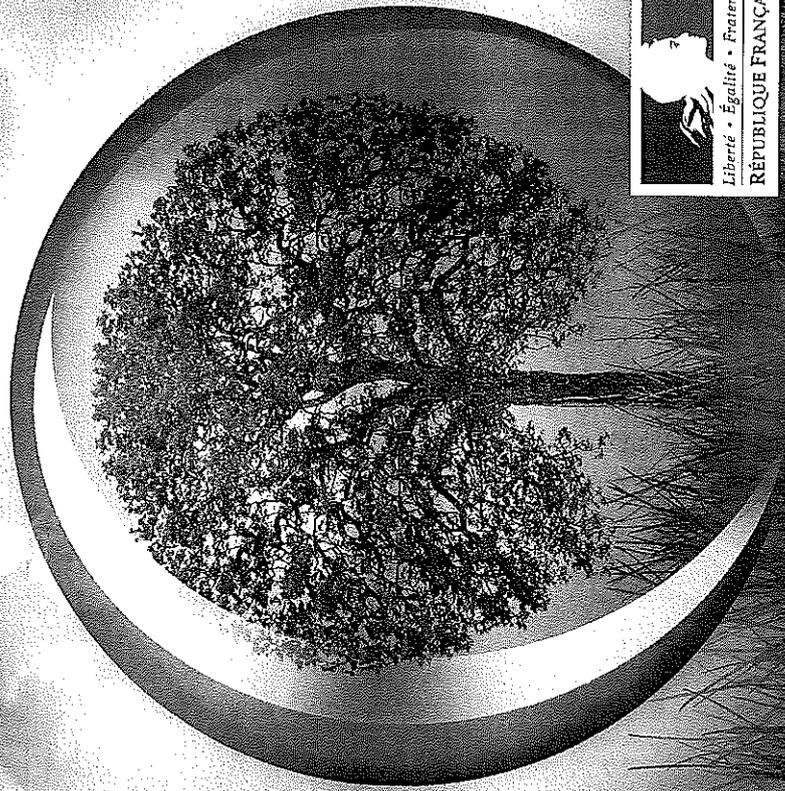
Thierry LEPERT
Ingénieur d'études
Service Régional de l'Archéologie, site de Rouen
7 place de la Madeleine 76172 ROUEN Cedex 1
tél. 02.32.10.70.96

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie
13 bis rue Saint-Ouen - 14052 Caen cedex 4
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Normandie>

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.

Vous avez sollicité une autorisation de construire...

Avez-vous pensé aux codes de l'environnement et forestier ?



Votre projet, qui nécessite l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, est susceptible d'avoir un impact sensible sur les milieux naturels et les populations.

Votre projet peut donc être soumis aux dispositions des codes de l'environnement et forestier, et nécessiter à ce titre le dépôt d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation.

Certains travaux ne peuvent commencer sans avoir préalablement été autorisés ou déclarés au titre des codes de l'environnement et forestier, même si vous disposez d'un permis de construire ou d'aménager. Le défaut de déclaration ou d'autorisation au titre des codes de l'environnement et forestier constitue une infraction pénale réprimée.

L'objectif de cette plaquette est de vous aider à déterminer si votre projet est susceptible d'être soumis à de telles procédures.

Voici quelques questions à se poser lors du dépôt d'une autorisation de construire.

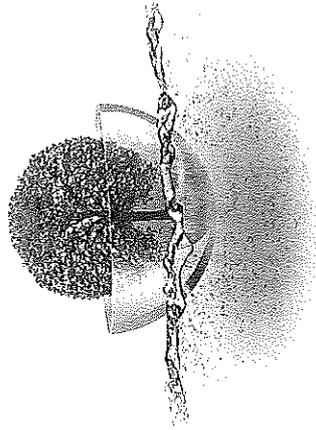
LES PRÉLÈVEMENTS ET REJETS EN EAU

Votre projet concerne-t-il un prélèvement en eau dans le sous-sol ou dans un cours d'eau (géothermie, puits, forage...)?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet est-il susceptible d'intercepter les eaux de pluie collectées sur une surface de plus de 1 hectare (surface du projet + surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) et de les rejeter dans un milieu superficiel (cours d'eau, fossé...) ou dans le sous-sol ?

OUI NON NE SAIT PAS



Votre projet est-il susceptible de modifier notablement les variations dans le temps du débit d'un cours d'eau (régime du cours d'eau) ou de rejeter plus de 2 000 m³ d'eau de pluie par jour dans un cours d'eau ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet est-il proche d'une zone de baignade ou d'une prise d'eau potable ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet concerne-t-il une station d'épuration ou un déversoir de réseau d'assainissement des eaux usées de plus de 200 équivalents-habitants ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet implique-t-il un épandage de boues ou d'effluents ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet est-il susceptible d'avoir un impact notable sur la nature physique d'un cours d'eau ou la composition chimique des eaux d'un cours d'eau ?

OUI NON NE SAIT PAS

IMPACTS SUR LES MILIEUX ET LES PERSONNES

Votre projet peut-il entraîner une différence de niveau supérieure à 20 cm de la ligne d'eau d'un cours d'eau ?

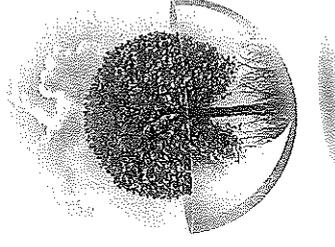
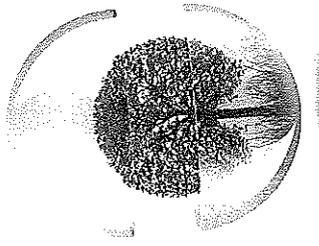
OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet concerne-t-il une pisciculture ?

OUI NON NE SAIT PAS

Une production hydroélectrique est-elle prévue dans votre projet ?

OUI NON NE SAIT PAS



Votre projet comble-t-il ou surélève-t-il le sol d'une zone humide ou inondable ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet implique-t-il des travaux en cours d'eau ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, en zone inondable, en zone humide ou de marais ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet concerne-t-il la création, le curage ou l'extraction de matériaux d'un plan d'eau ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre opération implique-t-elle la création d'un barrage ou d'une digue ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet se situe-t-il au sein d'un massif forestier de plus de 4 hectares ?

OUI NON NE SAIT PAS

Votre projet se situe-t-il au sein d'un espace ayant vocation à protéger ou à inventorier la faune et la flore (site Natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, arrêté de protection de biotope....) ?

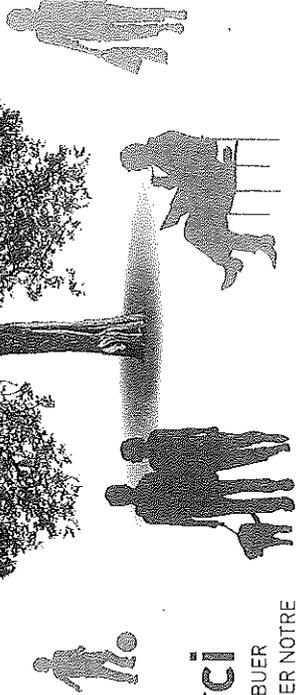
OUI NON NE SAIT PAS

RÉSULTAT PAGE SUIVANTE >>>

Si vous avez répondu par l'affirmative à au moins l'une de ces questions, votre projet pourrait être soumis aux codes de l'environnement et forestier.

Dans ce cas, il vous est recommandé de prendre contact avant tout commencement des travaux avec le service eau, biodiversité, forêts de la Direction départementale des territoires de l'Eure, guichet unique de l'eau, qui vous aidera à déterminer si le dépôt d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation est requis.

En cas de doute ou pour plus de précisions, vous pouvez trouver quelques réponses sur le site Internet des services de l'Etat dans l'Eure (www.eure.gouv.fr) puis "Missions de l'Etat/Territoire/Agriculture-Equipement", ou contacter le guichet unique de l'eau de l'Eure (tdt@eure.gouv.fr).



Merci
DE CONTRIBUER
À PRÉSERVER NOTRE
ENVIRONNEMENT.



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'EURE

Service eau, biodiversité, forêts - 1, avenue du Maréchal Foch - 27022 Évreux cedex

