



ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS D'UN PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le 20/07/2020 complétée le 26/08/2020	N° PA 27008 20 A0001
Par : AMEX Aménageur Promoteur Demeurant à : 3 Rue de la Scierie 76530 Grand Couronne Représentée par Monsieur DUGNOL Julien Pour : Lotissement de 18 lots à bâtir Sur un terrain sis à : Rue des Forières Cadastré : B1210, B1208, B1206	

LE MAIRE D'ALIZAY

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L331-1 et R331-1 (et suivants). Vu le Code du Patrimoine, notamment l'article L.621-31.

Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019 classant le terrain en zone OAP 2.

Vu l'emplacement réservé n°2 inscrit au plan de zonage, pour l'élargissement de la rue du château d'eau (744 m²).

Vu les plans fournis par le demandeur.

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 26/08/2020 consistant à modifier le règlement PA10.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la S.N.C.F. - Direction Service Immobilier en date du 21/08/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la D.R.A.C. - Service Archéologie en date du 31/08/2020 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 01/09/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la chargée de mission biodiversité de la Direction du cycle de l'eau de la C.A. Seine-Eure en date du 01/09/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/09/2020.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 03/11/2020.

Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur DUGNOL Julien** représentant **AMEX Aménageur Promoteur** demeurant au **3 Rue de la Scierie, 76530 Grand Couronne** en vue de la réalisation d'un lotissement de 23 lots, dont 18 à bâtir, sur un terrain situé **Rue des Forières** à **ALIZAY** cadastré **B1210, B1208, B1206** d'une superficie de **13 801,00 m²**.

Considérant l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ; que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ; que ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Considérant que le projet en l'état est de nature à porter atteinte à des éléments du patrimoine archéologique identifiés dans le cadre d'un diagnostic archéologique qui ont déjà fait l'objet d'un arrêté de fouille AF-2016-02.
Considérant l'intention exprimée le 31/08/2020 d'émettre une prescription immédiate d'archéologie préventive reconduisant les prescriptions établies dans le cadre de l'arrêté de fouilles initiale.
Considérant, conformément à l'article R.523-17 du Code du Patrimoine, que l'absence de notification du contenu de ces prescriptions au terme d'un délai de 3 mois depuis le 31/08/2020 vaut renoncement par le service régional de l'archéologie à émettre des prescriptions.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le formulaire de demande
- Le plan de situation (PA1)
- La notice descriptive (PA2)
- Le plan de l'état actuel (PA3)
- Le plan parcelle (PA 4)
- Les profils et travers et coupes (PA 5)
- Les panoramas et paysages proches (PA 6)
- La photographie du paysage lointain (PA 7)
- Le plan des travaux (PA8)
- Le programme des travaux (PA 8)
- Les hypothèses d'implantation (PA 9)
- Le règlement (PA 10)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher mentionné à l'article 9 du règlement de lotissement.
- L'engagement R 442- 8 du demandeur.

Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après :

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 18 lots à bâtir.

La Surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 4 500 m² pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie à raison de 250 m² par lot à bâtir.

- Les lots à bâtir sont destinés à l'habitation.
- Le lot 20 constitue l'accès commun aux 18 lots.

ARTICLE 3 :

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

ARTICLE 4 :

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation.

ARTICLE 5:

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans le programme et le plan des travaux présentés ainsi qu'aux prescriptions énoncées par les Services Techniques communautaires, dans son avis susvisé joint au présent arrêté, qui devront être strictement respectées et notamment :

- Le pétitionnaire est invité à prévoir des points d'apports volontaires enterrés pour le verre et le papier situés près d'une place de stationnement. La mise en place de ces points d'apports est à valider avec la direction de la Propreté et des déchets qui prendra en charge la fourniture des colonnes, le génie civil étant à la charge du lotisseur.

- Le pétitionnaire se rapprochera du service voirie de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure afin d'arrêter les modalités d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie.

Lesdits travaux seront exécutés en accord avec les services techniques communautaires et les compagnies concessionnaires intéressées, selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 6 :

L'accès aux différents lots à bâtir et aux réseaux publics se fera par l'accès commun.

ARTICLE 7 :

En application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis au programme et plans des travaux annexés, devront être entrepris dans un délai de TROIS ANS. Passé ce délai, ils ne devront pas être interrompus pendant plus d'une année. À défaut, le présent arrêté sera caduc.

L'arrêté de permis d'aménager pourra être prorogé d'un an si la demande en est faite au moins deux mois avant la date de caducité.

ARTICLE 8 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au plan des travaux ci-annexés.

ARTICLE 9 :

Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être accordés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

- a) Soit à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira alors la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement (DAACT).
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés. Le lotisseur devra fournir un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant les lots. **Ce certificat sera joint aux demandes de permis de construire.** A défaut de la production de ce certificat, les dossiers de demandes de permis de construire seront déclarés incomplets. Si le dossier n'est pas complété dans les trois mois, la demande de permis de construire fera l'objet d'une décision tacite de rejet, en application de l'article R 423-39 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 :

Le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges, fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqué préalablement (article L.442-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 11 :

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone OAP au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019.

Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents ci-annexés au présent arrêté et notamment les règlements écrit et graphique du lotissement.

ARTICLE 12 :

L'attention du pétitionnaire et des futurs acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA 9 : hypothèses d'implantation).
- Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité, et seront aux frais des usagers. Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle à bâtir.

- S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.
- Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence, chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots), et ne devra pas excéder la hauteur de 2,00 m. Son entretien sera à la charge des acquéreurs. Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot, de teinte vert foncé et d'une hauteur exclusive de 1,50 m hors sol. Les soubassements maçonnés sont interdits.

ARTICLE 13 :

Conformément aux dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement. Les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construction sont celles opposables à la date de délivrance de l'arrêté de lotir. Toutefois les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

ARTICLE 14 :

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que les constructions à réaliser dans le lotissement seront soumises au paiement de la taxe d'aménagement, aux taux et modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE 15 :

Les prescriptions contenues dans l'avis ci-annexé de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées : Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z) Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20/u/m². Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°) Les constructions seront rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C). Les constructions en colombage sont à préserver et à développer. 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) de manière privilégiée en pierre ou en colombage. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

ARTICLE 16 :

Le pétitionnaire sera tenu de respecter intégralement les dispositions réglementaires contenues dans l'avis de la SNCF ci-annexé.

ARTICLE 17 :

Conformément à l'avis d'ENEDIS ci-annexé, qui dispose qu'une demande auprès de ses services sera nécessaire en cas d'extension en domaine privé, le raccordement électrique pour l'opération considérée est basé sur une puissance égale à 115 kVA triphasé.

La puissance de raccordement au réseau de distribution électrique est strictement limitée à 115 kVA triphasé. En cas de besoin d'une puissance de raccordement supérieure, le constructeur devra effectuer une demande auprès d'ENEDIS. Les frais induits pour toute demande d'une puissance de raccordement supérieure à 115 kVA triphasé seront à la charge exclusive du constructeur.

ARTICLE 18 :

Les prescriptions émises par la chargée de mission biodiversité de la Direction du cycle de l'eau de la C.A. Seine-Eure devront être respectées :

- La trame verte et bleue doit permettre de préserver ou restaurer les continuités écologiques. Pour permettre aux espèces animales de circuler, il est recommandé la pose de clôtures en mailles, avec un maillage suffisamment grand (au moins 10x10 cm) pour laisser passer la petite faune, sans murs, murets ni lames de soubassement afin de limiter les impacts sur le corridor écologique.

- Les haies, devront être constituées avec les essences locales de Normandie et ne pas introduire d'espèces exotiques envahissantes (cf fiches jointes).
- La gestion du bassin doit être réalisée de manière extensive : 1 fauche tardive (juillet/août) par an.
- La pollution lumineuse sera réduite dans les espaces communs.

ARTICLE 19 :

Conformément à l'avis ci-annexé rendu par la DRAC, les mesures d'archéologie préventive prescrites sont un préalable obligatoire conformément à l'article R523-17 du code du patrimoine.

ARTICLE 20 :

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.

NB :

1/ Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite..

2/ Cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire.

3/ Le pétitionnaire est informé que toute découverte fortuite de vestiges archéologiques qui pourraient être effectuée au cours des travaux, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine relatives aux découvertes fortuites. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues aux articles 332-1 et 332-2 du Code Pénal.

4/ La présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

5/ Le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives). La détermination de l'assiette et la liquidation de ces impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur seront précisées par le service des Taxes de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure. Les modalités de recouvrement des sommes dues seront précisées ultérieurement par les services fiscaux. Veuillez faire parvenir à la Direction Départementale des Territoires de l'Eure, SACB Unité ATD, 1 avenue du Maréchal Foch 27022 Evreux Cedex, l'attestation de votre banque justifiant d'un prêt à 0 %, aidé de l'Etat, pour bénéficier éventuellement d'une imposition réduite.

Taux de la TA départementale : 2,5 %

S'il y a lieu, le pétitionnaire pourra également être redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est de 0,4 %.

Fait à ALIZAY, le 21/12/2020

Le Maire
Arnaud LEVITRE



Transmis en préfecture :

Date de début d'affichage du dépôt :

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.
- s'il s'agit d'un permis de démolir, en application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ; soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

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, la date d'affichage en mairie du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la nature du projet 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, la surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions. 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 : 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 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 deux fois, 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.

En cas de recours contre le permis, 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.

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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. 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.

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

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.