



**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 26/11/2020 complétée le 22/01/2021 et le 30/04/2021	N° PA 27537 20 A0001
Par : AMEX-FONCIER Demeurant à : 3 RUE DE LA SCIERIE LES ESSARTS 76530 GRAND COURONNE Représentée par : Monsieur DUGNOL JULIEN Pour : Lotissement de 46 lots à bâtir Sur un terrain sis à : 30 RUE NATIONALE Cadastéré : B130, B129, B128, B125, B127, B126, B983	Destination : Habitation

LE MAIRE DE ST ETIENNE DU VAUVRAY

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.
 Vu le Code de l'Urbanisme.
 Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 Vu l'arrêté préfectoral n° D3 SIDPC 17 09 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du département de l'Eure.
 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 AU, secteur de l'OAP Cœur de Bourg.
 Vu les plans fournis par le demandeur.
 Vu les pièces complémentaires transmises en date du 22/01 et du 30/04/2021
 Vu l'avis favorable avec prescriptions en date du 04/01/2021 du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure basé sur une puissance de raccordement de 46 x 12kVA.
 Vu la notification de l'arrêté n° 28-2021-027 du 20/01/2021 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie prescrivant la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.
 Vu l'accusé de réception de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 21/01/2021.
 Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 01/03/2021.
 Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur DUGNOL JULIEN** représentant **AMEX-FONCIER** demeurant au **3 RUE DE LA SCIERIE LES ESSARTS - 76530 GRAND COURONNE** en vue de la réalisation d'un lotissement de 47 lots dont 46 à bâtir, sur un terrain situé **30 RUE NATIONALE à ST ETIENNE DU VAUVRAY** cadastré **B130, B129, B128, B125, B127, B126, B983** d'une superficie de **48 379 m²**.
 Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesure dont ils doivent faire l'objet.

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 vues et coupes (PA 5)
- Les photographies dans l'environnement proches (PA 6)
- Les photographies dans le paysage lointain (PA 7)
- Le programme et plans des travaux (PA8)
- Le programme des travaux (PA 8)
- Le plan des revêtements – bordures et espaces verts (PA 8.2)
- Le plan d'assainissement eaux pluviales et eaux usées (PA 8.3)
- Le plan des réseaux divers (PA 8.4)
- Les profils en travers type AA' BB' et CC' (PA 8.5)
- Les profils en long ABCDE BD et FC (PA 8.6)
- Le plan des espaces verts (PA 8.7)
- Le programme des travaux (PA 8)
- L'implantation des bâtiments (PA 9)
- Le règlement écrit (PA 10)
- Le règlement graphique (PA 10.1)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher mentionnée à l'article 14 du règlement de lotissement.
- L'engagement R 442- 8 du lotisseur (PA12).

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 46 lots à bâtir dont un macro-lot.

La Surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 9 790 m² pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie conformément au tableau de répartition à l'article 14 du règlement du lotissement.

- Les lots à bâtir sont destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation.

- Le lot 47 constitue la voirie et les espaces communs.

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. 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 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.

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 :

Conformément à l'avis du SIEGE 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 46 x kVA triphasé. Les frais induits pour toute demande d'une puissance de raccordement supérieure à 46 x 12 kVA seront à la charge exclusive du constructeur. Le projet nécessite une extension en domaine privé de 120 000 €TTC.

ARTICLE 7 :

L'accès aux différents lots à bâtir et aux réseaux publics se fera par la voirie et les espaces communs.

ARTICLE 8 :

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 9 :

Conformément à l'arrêté du Préfet de Région n° 28-2021-027 en date du 20/01/2021, une opération de diagnostic archéologique sera réalisée sur le terrain faisant l'objet des aménagements et portera sur une superficie de 48 379 m².

L'exécution des prescriptions formulées dans l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région est un préalable à la réalisation des travaux. Un diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

En application de l'article R 425.31 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que les travaux de construction ne pourront être entrepris avant l'exécution complète des prescriptions d'archéologie préventive.

ARTICLE 10 :

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone AU, et à l'OAP Cœur de Bourg du 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 11 :

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 10.1)
- Les réseaux, les branchements, et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.
- Chaque acquéreur devra gérer à sa charge les eaux pluviales, sur sa parcelle, pour une pluie centennale.
- En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est imposée.
- Les abris de jardin métallique ou en PVC sont interdits.
- Les abris de jardin disposeront soit de toiture traditionnelle à double pente (matériau similaire à l'habitation principale) soit de toiture plate végétalisée.
- chaque parcelle à bâtir devra obligatoirement planter un arbre d'essence locale.

ARTICLE 12 :

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 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 :

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 15 :

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 16 :

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/ 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.

4/ Le pétitionnaire prendra soin de protéger le revêtement existant du trottoir et de veiller au respect de son alignement. À l'issue des travaux du projet, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à une réfection du trottoir identique à l'état initial, et sur toute la largeur du linéaire concerné.

5/ Le pétitionnaire est informé que si, lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient toutefois mis au jour, ils doivent être signalés au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du Titre III du Livre V du Code du Patrimoine relative 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 322-1 et 322-2 du Code Pénal.

6/ 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 d'aménager 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 ST ETIENNE DU VAUVRAY, le

03/06/2021

Le Maire
Eric LARDEUR



Transmis en préfecture :

07/06/2021

Date de début d'affichage du dépôt : 26/11/2020

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'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. 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.