MAIRIE de APPEVILLE ANNEBAULT

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 28/01/2022 et complétée le 31/03/2022	**N° PA 027 018 22 S0001**
Par :	**AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR représenté par Monsieur DUGNOL Julien**
Demeurant à :	**3 rue de la Scierie** **Les Essarts** **76530 GRAND COURONNE**
Sur un terrain sis à :	**Chemin du Château d'Eau** **27290 APPEVILLE ANNEBAULT** **18 B 305, 18 B 307, 18 B 311**
Nature des Travaux :	**Création d'un lotissement de 9 lots à bâtir destinés à l'habitat, d'un lot destiné aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et zone de gestion des eaux pluviales) et d'un lot destiné à la liaison future**

Le Maire de de APPEVILLE ANNEBAULT

VU la demande de permis d'aménager présentée le 28/01/2022 par AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR, représenté par Monsieur DUGNOL Julien,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 9 lots à bâtir destinés à l'habitat, d'un lot destiné aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et zone de gestion des eaux pluviales) et d'un lot destiné à la liaison future ;
- sur un terrain situé Chemin du Château d'Eau ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 16 décembre 2019 ;

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 28 janvier 2022

VU les pièces de la demande :
- le plan de situation du terrain
- la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- le plan de composition d'ensemble du projet
- deux vues et coupes faisant apparaître la situation du terrain dans le profil du terrain naturel
- photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain
- le programme et les plans des travaux d'équipement
- le document graphique faisant apparaître une ou plusieurs implantations des bâtiments
- le projet de règlement PA10
- l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme la constitution d'une assemblée syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public ;

ARRETE

Article 1 :

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

Article 2 **:**

Chacun des lots n° 1 à 9 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.

Un lot de 1137 m² est réservé à la réalisation de la voirie, au passage des réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilisation des lots et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Un lot de 53 m² est dédié à la liaison future – cheminement doux

La surface de plancher constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n°1 à 9 ne pourra excéder 250 m².

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

Article 3 **:**

L'attention des acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- L'édification des constructions doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme et au règlement complémentaire ci-annexé.
- Les accès aux lots doivent être obligatoirement réalisés conformément aux indications portées sur le règlement graphique ci-annexé.
- Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin

Les acquéreurs des lots 1 à 9 devront entretenir et maintenir la haie d'essences locales plantée par l'aménageur.

Au droit des limites des lots avec les espaces communs interne au lotissement, chaque acquéreur devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de construire pourrait être refusé si aucun système d'assainissement ne s'avérait possible sur ce terrain, notamment si l'évacuation des eaux nécessitait l'installation d'un puits d'infiltration (soumis à dérogation) ou si ces eaux étaient dirigées vers un fossé ou tout autre exutoire (autorisation du propriétaire à recueillir).

Chaque construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.

REGLEMENTATION THERMIQUE

Les permis de construire devront comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)

TAXES

Les acquéreurs des lots sont informés qu'ils seront redevables 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). Ils pourront donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée dans le cadre de l'aménagement du lotissement par l'aménageur.

Les aménagements et la défense incendie prévue devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département de l'Eure et aux recommandations générales et particulières du SDIS de l'Eure portant sur l'accessibilité et la défense extérieure contre l'incendie.

Article 4 **:**

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.

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application Article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 **:**

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de la présente autorisation (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

Article 6 :

L'arrêté d'autorisation et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de locations. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (Application Article L.442-7 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 :

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

NOTA BENE :

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Service régional de l'Archéologie conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941.

Le pétitionnaire est informé de la présence d'un périmètre de sécurité d'une cavité souterraine dans le secteur (cf plan joint).

APPEVILLE ANNEBAULT, le 30/06/2022

Le Maire,

MAIRIE d'APPEVILLE-dit-ANNEBAULT 27 (Eure)

Carole DE ANDRES

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

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. 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres 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.