



**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 26/05/2023 complétée le 31/07/2023	N° PA 27386 23 A0001
Par : AMEX Demeurant à : 63 rue de la Scierie Les Essarts 76530 GRAND COURONNE Représentée par Monsieur ROST Michel Pour : Sur un terrain sis à : Rue de Bretagne Cadastré : ZD22, ZD7	Destination : Habitation

LE MAIRE DE LE MANOIR SUR SEINE

Vu la demande de permis d'aménager susvisée, présentée par Monsieur Michel ROST, représentant la société AMEX, située au 63 rue de la Scierie, Les Essarts, 76530 Grand-Couronne en vue de la réalisation d'un lotissement de 19 lots, dont 15 à bâtir, sur un terrain situé Rue de Bretagne, 27460 Le Manoir, cadastré ZD22 et ZD7 d'une superficie de 8 834 m².

Vu le Code de l'Urbanisme.

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 (PLUi-H) de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, dans sa version à jour suite à l'approbation de la modification n°2, par délibération du conseil communautaire n°2023-169 en date du 29 juin 2023, et classant le terrain en zone U.

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 31/07/2023 consistant à fournir la PA2, la PA5, la PA9 et la PA10.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.I.E.G.E en date du 09/08/2023.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 05/09/2023.

Considérant que la défense incendie n'est pas assurée mais qu'il peut y être remédié.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet de lotissement décrit dans la demande susvisée, 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 15 lots à bâtir et 4 lots pour la réalisation d'espaces communs (voirie, espaces verts).

La surface de plancher globale maximale autorisée pour les constructions est de 4 500 m² pour l'ensemble de l'opération, répartie pour chaque lot selon les modalités définies à l'article 13 du règlement de lotissement.

ARTICLE 3 :

Le nombre et l'affectation du lot ne pourra être modifié 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 les plans des travaux présentés, ainsi qu'aux prescriptions énoncées dans les avis des différents services consultés susvisés, joints 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.

Conformément à l'avis du SIEGE ci-annexé, une extension en domaine privé doit être réalisée pour un montant de 15 900 € à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 6 :

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.

ARTICLE 7 :

Des travaux de défense incendie devront être réalisés par le pétitionnaire à l'angle du lot n° 4 du lotissement objet de la présente demande, permettant de couvrir l'opération objet de la demande de permis d'aménager n°23A0002.

ARTICLE 8 :

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur les prescriptions suivantes :

- Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : hypothèses d'implantation).
- Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'électricité. Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle à bâtir.
- S'ils sont prévus, les projets de clôtures, portails, portillons... devront obligatoirement être joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE 9 :

Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être raccordés 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 :

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 11 :

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 12 :

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 13 :

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.

Fait à LE MANOIR SUR SEINE, le 06/10/2023

Le Maire

Daniel BAYART



NB :

1/ Les futures acquéreurs du terrain à bâtir 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 du lot créé. 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.

Transmis en préfecture le 06/10/2023

Date de début d'affichage du dépôt : 01/08/2023

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.

CS 10 514	Nom du demandeur : Monsieur ROST Michel Adresse des Travaux : Rue de Bretagne Propriétaire apparent :
Affaire suivie au service instructeur par :	Ingrid GUILLON - ingrid.guillon@seine-eure.com 02.76.46.03 73
DOSSIER : PA 27386 23 A0001	
Ⓞ Cet avis doit parvenir au plus tard le au service instructeur	

Projet

Section cadastrale: ZD22, ZD7	Nombre d'habitations projetées :
Lot n° :	Nombre de lots projetés :
Puissance électrique prévisible : 15x12 KVa	<input type="checkbox"/> non renseigné

Le terrain est desservi, l'opération nécessite toutefois :

A la charge du bénéficiaire	
<input type="checkbox"/> un simple branchement	Montant : €
x une extension en domaine privé	Montant : 15 900 €
<input type="checkbox"/> un raccordement individuel exclusif à l'opération d'une longueur inférieure à 100m à	Montant : €
<input type="checkbox"/> Une création d'un poste de transformation (équipement propre à l'opération)	Montant : €
A la charge de la commune ou du gestionnaire	
<input type="checkbox"/> une extension limitée d'une longueur inférieure à 100 m	Montant : €
<input type="checkbox"/> un renforcement du réseau existant mais ne nécessitant pas la création d'un nouveau réseau	

Le terrain n'est pas desservi, car l'opération nécessite :

A la charge de la commune	
<input type="checkbox"/> une extension d'une longueur supérieure à 100 m	Montant : €
<input type="checkbox"/> la création d'un nouveau réseau	Montant : €

Les travaux sont-ils programmés ?

X Les travaux seront réalisés par LOTISSEUR/SIEGE 27.... au plus tard le SELON PROJET

Les travaux ne pourront être réalisés, la commune n'est pas en mesure de déterminer, avec le service public concerné, le délai de réalisation des travaux en concordance avec la demande.

Observations

Historique de la parcelle, dossiers antérieurs : Réseau issu du T04 chargé à 61.6% avec 4.21%/16.19% de chute de tension totale. Desserte des lots en tranchée commune sur domaine public+privé à charge du lotisseur, en lien avec la desserte de la partie SUD, prendre contact avec le SIEGE 27.

Alexandr
a
THEBAUL
T
Signature
numérique de
Alexandra
THEBAULT
Date : 2023.08.09
16:35:05 +02'00'

A EVREUX , le 09/08/2023

Frederic
PELLETIER
Signature numérique
de Frederic PELLETIER
Date : 2023.08.10
10:50:03 +02'00'

Direction des Services Techniques
de l'environnement et du Cadre de Vie

N° de dossier : PA 27386 23 A0001
Parcelle : XA105, XA214, XA213, XA212, XA211, XA138, A269, A843
Demandeur : AMEX
Représentée par : Monsieur ROST Michel
Adresse des travaux : Rue de Bretagne
27460 LE MANOIR SUR SEINE

AVIS DES SERVICES TECHNIQUES COMMUNAUTAIRES

Préambule :

Le projet présenté porte sur l'aménagement d'un lotissement de 15 terrains à bâtir destinés à l'habitat.

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable pourra s'effectuer par la canalisation située rue de Bourgogne pour les lots 1 à 3, rue de Bretagne pour les lots 4 à 14, et rue des Flandres pour le lot 15.
Les branchements sur le domaine public devront être réalisés par Véolia Eau (Tel. 09.69.39.56.34) et seront à la charge du pétitionnaire, **qui est invité à demander un devis de raccordement.**

Les prescriptions techniques de l'Agglomération devront être respectées.

Le raccordement du lotissement ne sera autorisé par l'exploitant qu'après réalisation des analyses bactériologiques et des essais de pressions réglementaires.

Afin d'anticiper une éventuelle rétrocession des canalisations dans le domaine public, différents tests devront être entrepris sur le réseau :

- Essais de compactage au pénétromètre des tranchées d'eau potable
- Résultat de l'analyse bactériologique
- Résultat des essais en pression

Un plan de récolement conforme aux prescriptions ci-jointes devra être fourni au service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine-Eure.

EAUX USEES :

Le futur lotissement pourra être raccordé sur le réseau qui est situé dans le lotissement du Clos Fossier (au nord de l'opération) pour les lots 4 à 14. Les lots 1 à 3 pourront être raccordés sur la canalisation située rue de Bourgogne. Le lot 15 pourra être raccordé rue des Flandres.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service Eau et Assainissement (Tél. 02.32.50.89.77 - Assainissement.DomainePrive@seine-eure.com) pour la réalisation du branchement sur le domaine public, qui sera à sa charge.

Une participation au financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) a été mis en place depuis le 1er janvier 2023 et sera facturé aux pétitionnaires avec la facturation du branchement.

Afin d'anticiper une éventuelle rétrocession des canalisations dans le domaine public, différents tests devront être entrepris sur le réseau :

- Essais de compactage au pénétromètre des tranchées d'assainissement
- Essais d'étanchéité de la canalisation et des regards
- Inspection télévisée des canalisations et des branchements

Un plan de récolement conforme aux prescriptions ci-jointes devra être fourni au service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine-Eure.

Par ailleurs, pour information, il serait souhaitable que les tampons des boîtes de branchements d'eaux usées soient de forme cylindrique avec logo EU.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle, conformément aux prescriptions du service Eau et Assainissement.

La note hydraulique et le plan du réseau sont validés par le service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine-Eure.

ACCES AU RESEAU ROUTIER :

Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire de la voirie communale, (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.

En cas de nécessité de confection d'un abaissement d'ouvrages de bordurage ou du trottoir, le pétitionnaire aura à sa charge la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

ACCESSIBILITE AU SERVICE DE COLLECTE DES DECHETS :


Le pétitionnaire est avisé que les occupants de chaque lot auront à déposer en bordure de voirie les différents gisements (ordures ménagères, emballages recyclables, déchets verts) dans les contenants agréés localement (bacs ou sacs), **si la benne de ramassage des ordures ménagères peut rentrer dans le lotissement sans réaliser de manœuvres en marche arrière, qui sont proscrites dans le cadre de la recommandation R 437.**

Si les aménagements réalisés ne permettent pas un demi-tour sans marche arrière, les occupants de chaque lot seront invités à déposer les bacs et sacs, au niveau des entrées des impasses prévues. Dans ce cas, des zones de stockage et de présentation en entrée d'impasses sont à prévoir. Ces espaces ne doivent pas être clos. Une proposition d'aménagement et de gestion de ces zones devra être transmise à la direction Propreté et Déchets de l'Agglomération Seine-Eure.

Le pétitionnaire doit également s'assurer que le camion de collecte puisse circuler facilement sur la voirie et vérifier les girations nécessaires pour l'entrée et la sortie du lotissement.

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.

A Louviers, le 05 septembre 2023

Le Président
Par déléation,
Le Directeur du Cycle de l'Eau

Bernard LEROY Olivier SWITALA

