MAIRIE
MARTOT

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Déposée le 16/06/2025		**N° PA 27394 25 00001**
Par :	**AMEX**	
Demeurant à :	**63 Rue de la Scierie**	
	Les Essarts	
	BP 322	
	76530 GRAND-COURONNE	
Représentée par	**Monsieur ROST Michel**	
Pour :	**Réalisation d'une opération de lotissement comprenant 8 lots à bâtir**	
Sur un terrain sis à :	**Rue de la Garenne**	
Cadastré :	**B353**	

LE MAIRE DE MARTOT

Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur ROST Michel** représentant la société **AMEX** demeurant au **63 RUE DE LA SCIERIE LES ESSARTS - BP 322 - 76530 GRAND-COURONNE** en vue de la réalisation d'un lotissement de 10 lots, dont 8 à bâtir, sur un terrain situé **Rue de la Garenne** à **MARTOT** cadastré **B353** d'une superficie de **9163,00m²**.
Vu le Code de l'Urbanisme.
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°4, par délibération du conseil communautaire n°2025-34 en date du 27/02/2025, classant le terrain en zone U.
Vu l'avis avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure (S.I.E.G.E) en date du 15/07/2025.
Vu l'avis des Services Techniques de l'Agglomération Seine Eure réputé favorable de manière tacite en date du 10/08/2025.
Considérant l'article R111-26 du code de l'urbanisme qui dispose 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 ».
Considérant l'annexe 4 du règlement du PLUi-H relative aux essences végétales locales.

ARRETE

ARTICLE 1 :
Le permis d'aménager est ACCORDE, il est assorti des prescriptions mentionnées aux articles ci-après :

ARTICLE 2 :
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10 lots dont 8 lots à bâtir :

- 6 lots de terrain à bâtir à vocation principale d'habitation pour des maisons individuelles. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site.
- 2 macrolots à vocation principale d'habitation pour logements groupés et/ou intermédiaires. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site.
- 1 lot cédé à la commune pour l'élargissement de la Rue de la Garenne.
- 1 lot correspondant aux espaces et équipements commun (voirie et espaces verts).

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 3600m² pour l'ensemble du lotissement, répartie pour chaque lot selon les modalités définies à l'article 13 du règlement de lotissement comme ci-après :

Numéro des lots	SP (m²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	900
7	900
8	300
Total	3600

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

ARTICLE 3 :
Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation.

ARTICLE 4 :
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 et annexés 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.

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

Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire de voirie afin d'arrêter les modalités d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie.

ARTICLE 5 :
L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone U du 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°4, par délibération du conseil communautaire n°2025-34 en date du 27/02/2025.
Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment les règlements écrit et graphique du lotissement.

ARTICLE 6 :
Les essences envisagées pour les végétaux devront être en conformité avec les essences locales répertoriées dans l'annexe 4 du règlement du PLUi-H.

ARTICLE 7 :
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 8 :
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 des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
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 le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 :
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 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'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 et de la redevance d'archéologie préventive, aux taux et modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE 12 :
Le Secrétaire Général de la sous-préfecture des Andelys, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Eure et le Maire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à MARTOT, le 15.09.2025
Le Maire
François CHARLIER

NB :
1/ Le pétitionnaire est informé que si, lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques sont 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.

2/ Le pétitionnaire devra se rapprocher des Services Techniques de l'Agglomération Seine Eure (service eaux pluviales / ruissellement) afin de confirmer et valider le volume des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3/ 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 révèleraient par la suite.

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

5/ 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.

6/ 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.

7/ Le pétitionnaire prendra soin de protéger les équipements publics existants au droit de l'opération. À l'issue des travaux, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à la remise en état à l'identique des équipements.

Transmis en préfecture : 16.06.2025.

Date de début d'affichage du dépôt : 16.06.2025.

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.