

<b>Demande déposée le 23/12/2025 et complétée le 03/03/2026</b>	
Par :	<b>SARL AMEX Aménageur Promoteur représentée par Monsieur ROST Michel</b>
Demeurant à :	<b>3 Rue de la Scierie 76530 GRAND COURONNE</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue Charles Peguy 27500 MANNEVILLE-SUR-RISLE 385 ZD 246, 385 ZD 247</b>
Nature des Travaux :	<b>création de 14 lots à bâtir et de 2 macro-lots</b>

**N° PA 027 385 25 00001****Le Maire de de MANNEVILLE-SUR-RISLE**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 23/12/2025 par SARL AMEX Aménageur Promoteur représentée par Monsieur ROST Michel,

VU l'objet de la demande :

- pour la création de 14 lots à bâtir et de 2 macro-lots ;
- sur un terrain situé Rue Charles Peguy ;

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, modifié le 12 décembre 2022 et le 4 novembre 2024,

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017, complété par note circulaire en date du 06/06/2019 et du 15/12/2025 ;

VU l'avis favorable du Service Voirie - Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle en date du 15/01/2026

VU l'avis favorable du Syndicat Adduction Eau Potable RISLE et PLATEAUX en date du 27/01/2026

VU l'avis favorable de ENEDIS en date du 30/01/2026

VU l'avis favorable avec réserve de la Direction Environnement - Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle en date du 30/01/2026

VU l'avis favorable avec réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Police de l'eau en date du 11/02/2026

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 26/12/2026,

VU les pièces en date du 03/03/2026 modifiant la largeur de la voirie double sens à 6 m, le nombre de places de stationnement ainsi que le retrait de l'espace pour le dépôt des bacs à déchets

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 :**

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 16 terrains à bâtir dont deux macrolots, dont la destination principale est l'habitation

Un espace commun de 3590 m<sup>2</sup> 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.

La surface de plancher constructible des lots à bâtir désignés n°1 à 14 ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> et de lots n° 15 et 16 ne pourra excéder 1500 m<sup>2</sup>.

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

**L'ensemble des permis de construire seront soumis, préalablement au dépôt en Mairie à l'obtention d'un visa obligatoire de l'architecte coordinateur de l'opération (article 1.7 du règlement du permis d'aménager).**

**Chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs : les haies ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.**

**Pour le lot privatif 7 et les macrolots 15 et 16, cette haie sera implantée en limite de la voie de desserte suivant la localisation de l'accès retenu par l'acquéreur.**

### **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 Intercommunal 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

### **DEFENSE INCENDIE**

La desserte incendie sera assurée par le lotisseur conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Eure (article L332-15 du Code de l'Urbanisme).

## **ASSAINISSEMENT**

L'assainissement sera de type collectif

**Le pétitionnaire devra se conformer aux observations de la Direction de l'Environnement de la Communauté de Communes mentionnées dans l'avis en date du 30 janvier 2026.**

**Le raccordement du lotissement devra être réalisé sur le réseau d'assainissement de la Rue des Cigognes.**

**Toutes les eaux pluviales de voirie seront traitées en hydraulique douce. Les eaux pluviales de chaque construction devront être traitées in situ sur chaque parcelle.**

**Toutes les eaux usées domestiques, de chaque construction seront raccordées au collecteur à construire par l'intermédiaire d'un branchement particulier équipé d'un regard de branchement (un par construction).**

**Les travaux relatifs au raccordement sur l'antenne existante Rue des Cigognes seront réalisés par l'entreprise de VRD en charge de l'opération.**

**Les travaux relatifs à la construction de la partie privée des branchements (à l'amont des regards de branchement) sont à la charge des particuliers, les travaux relatifs au réseau intérieur du lotissement (entre les regards de branchement et le raccordement sur le réseau existant) sont à la charge de l'aménageur.**

## **REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE**

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

## **RESEAU ELECTRIQUE**

Enedis a basé leur réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 250 kVA triphasé.

Sur la base des hypothèses retenues pour leur analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

## **TAXES**

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). Il pourra donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements

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.

**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 projet fera l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau ». Le pétitionnaire est informé que la réalisation des travaux sera différée jusqu'à la délivrance de l'autorisation environnementale.

**Le pétitionnaire est informé de la présence d'indice d'exploitation à ciel ouvert et d'un indice d'origine indéterminée dans le secteur (cf plan joint).**

MANNEVILLE-SUR-RISLE, le 06 MARS 2026  
Le Maire,

DUONG Isabelle



*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](http://www.telerecours.fr) [<http://www.telerecours.fr/>].

Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux

### **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.