

D

**REÇU**  
Le **21 DEC. 2018**



**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 16/07/2018 complétée le 11/10 et modifié le 14/11/2018	N° PA 27332 18 A0001
Par : <b>AMEX</b> Demeurant à : <b>3 rue de la scierie - Les Essarts 76530 Grand - Couronne</b>  Représentée par <b>Monsieur CHIAPPE Philippe</b> Pour : <b>Création d'un lotissement de 12 lots à bâtir</b> Sur un terrain sis à : <b>Rue de la Croix Roger</b> Cadastéré : <b>A360, A1144, A1143, A1131</b>	

**LE MAIRE DE HEUDEBOUVILLE**

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.  
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L331-1 et R331-1 (et suivants)  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrit par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 17/12/2015.  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2006, modifié le 18/05/2015, révisé le 14/03/2011, et mis à jour le 03/10/2013 et le 10/08/2018, classant le terrain en zone UA.  
 Vu les plans fournis par le demandeur.  
 Vu les pièces complémentaires transmises en date du 11/11/2018 et le règlement du lotissement modifié en date du 14/11/2018.  
 Vu l'avis favorable sous réserves en date du 13/08/2018 du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure basé sur une puissance de raccordement de 12 kVA x12.  
 Vu l'avis de la Direction de la Mobilité du Département de l'Eure en date du 07/09/2018.  
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du Services Techniques Communautaires en date du 23/11/2018.  
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du D.D.T.M service eau biodiversité forêts en date du 07/09/2018.  
 Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur CHIAPPE Philippe** représentant la société **AMEX** demeurant au **3 rue de la scierie - Les Essarts - 76530 Grand - Couronne** en vue de la réalisation d'un lotissement de 13 lots, dont 12 lots à bâtir, sur un terrain situé **Rue de la Croix Roger** à **HEUDEBOUVILLE** cadastré **A360, A1144, A1143, A1131** d'une superficie de **8 604 m²**.

**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 du 30/08/2018)
- L'extrait de plan cadastral (30/08/2018)

- Le plan de l'état actuel (PA3)
- Le plan de la parcelle (PA4)
- Les plans de coupe C-C' et D-D' (PA5)
- Les panoramas et paysages proches (PA6)
- La photographie du paysage lointain (PA7)
- Les plans des travaux (PA8 – profils en travers, plan d'assainissement et plan des réseaux divers du 30/08/2018)
- Le programme des travaux (PA8)
- Les hypothèses d'implantation (PA9 du 11/10/2018)
- Le règlement (PA10 du 14/11/2018)
- La notice paysagère (14/11/2018)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher mentionné à l'article 11 du règlement de lotissement.
- L'engagement R 442- 8 du demandeur.

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 12 lots à bâtir.

La Surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 3 800 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie à raison de 300 ou 400 m<sup>2</sup> par lot à bâtir (se référer au tableau à l'article 11 du règlement).

- Les lots à bâtir 7 et 8 sont destinés à accueillir deux logements locatifs chacun.

- La voirie, les espaces verts et les équipements communs composent un dernier lot.

#### 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.

#### 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.

Conformément à l'avis du SIEGE ci-annexé, qui dispose qu'une demande auprès de ses services sera nécessaire pour l'extension en domaine privé, le raccordement électrique pour l'opération considérée est basé sur une puissance égale à 12 x 12 kVA triphasé.

#### 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 :

L'attention du demandeur est attirée sur la rupture de cheminement piétonnier entre la voirie interne projetée et les aménagements existants réalisés le long de la RD 6015 et sur l'absence d'aménagement spécifique depuis la RD 6015 pour permettre l'entretien des noues par des engins mécanisés.

#### ARTICLE 8 :

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

**ARTICLE 9 :**

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 10 :**

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone **UA** du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'**HEUDEBOUVILLE** (annexé pour information au règlement de lotissement). 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 9 : hypothèses d'implantation).
- Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité, et seront aux frais des usagers. Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle à bâtir.
- S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.
- En cas de pose d'un grillage, le maillage devra mesurer au minimum 10 x 10 cm sans muret ni soubassement pour laisser circuler la faune.
- Les haies et plantations réalisées devront l'être avec des essences locales.
- Des éclairages extérieurs, réduits au minimum, orientés du haut vers le bas qui canalisent le faisceau lumineux pour n'éclairer que la surface voulue, utiliser des ampoules de sodium à bases ou haute pression, il convient également de ne pas utiliser de système d'éclairage à détecteur de présence qui désoriente la faune.

**ARTICLE 12 :**

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 13 :**

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 14 :**

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 15 :**

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 16 :**

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 17 :**

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.

Transmis en préfecture : 29.12.2018

Date de début d'affichage du dépôt : 01/10/2018

Fait à HEUDEBOUVILLE, le 18.12.2018

Le Maire,  
Hubert ZOUTU



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 - A 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 et le nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement. 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 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.

