



**ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
D'UN PERMIS D'AMENAGER DELIVRE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le 17/07/2017	N° PA 27528 17 A0001
Par : GROUPE BERTIN IMMOBILIER Demeurant à : 35 Square Raymond Aron 76130 MONT-SAINT-AIGNAN Représentée par Monsieur JOYAUX Benoit Pour : Sur un terrain sis à : Rue Sainte Marguerite Rue Bernard Chédeville Cadastéré : ZK28, ZK66, ZK67, ZK71, ZK72, ZK73, ZK74	Destination : Habitation

LE MAIRE DU VAUDREUIL

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.341-10 et R.341-9.

Vu les articles 1585 A à H et 317 sexièmes (annexe II) du Code Général des Impôts.

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L 214-1 et L 214-3.

Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles d'Inondation sur le Territoire de la Boucle de Poses, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/12/2002 classant le terrain en zone jaune (zone de remontée de la nappe phréatique) et zone bleue (zone constructible avec prescriptions).

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 06/07/2017, classant le terrain en zone UA2.

Vu les plans fournis par le demandeur.

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'Electricité Réseau Distribution France en date du 10/08/2017 basé sur une puissance de raccordement de 630 kVA.

Vu la notification de l'arrêté n°28-2017-533 en date du 17/08/2017 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie prescrivant la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Vu l'avis du service Eau Biodiversité et Forêt de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer en date du 08/08/2017.

Vu l'avis technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 07/09/2017.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 12/09/2017.

Vu l'avis favorable du Service Prévention des Risques et d'Aménagement du Territoire de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer en date du 06/10/2017.

Vu la demande de permis d'aménager présentée par **Monsieur JOYAUX Benoit** représentant le **GROUPE BERTIN IMMOBILIER** demeurant au **35 Square Raymond Aron 76130 MONT-SAINT-AIGNAN** en vue de la réalisation d'un lotissement de 46 lots, dont 43 à bâtir pour une maison individuelle et 1 lot pour un collectif, sur

un terrain situé rue **SAINTE MARGUERITE / Bernard Chédeville** au **VAUDREUIL** cadastré **ZK28, ZK66, ZK67, ZK71, ZK72, ZK73, ZK74** d'une superficie de **43 407,00 m²**.

Considérant que le niveau de la crue centennale de la rivière est estimé au droit du site considéré à 11.40 m N.G.F. normalisé 1969.

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens (R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Considérant qu'une extension électrique est nécessaire et qu'elle sera prise en charge par la commune conformément à l'attestation de la mairie en date du 10/10/2017.

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesure dont ils doivent faire l'objet.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménagement est ACCORDE, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le formulaire de demande
- Le plan de situation (PA1)
- La notice descriptive (PA2)
- Le plan de l'état actuel (PA3)
- Le plan parcelle (PA 4)
- Les profils et travers et coupes (PA 5)
- Les panoramas et paysages proches (PA 6)
- La photographie du paysage lointain (PA 7)
- Le plan des travaux (PA8)
- Le programme des travaux (PA 8)
- Les hypothèses d'implantation (PA 9)
- Le règlement (PA 10)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher et d'emprise au sol mentionné à l'article 9 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 44 lots à bâtir.

La Surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 12250 m² pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie à raison de 250 m² pour les lots de 1 à 38 et les lots de 40 à 44 et de 1500 m² pour le lot 39 (immeuble collectif) conformément au tableau des surfaces de l'article 17 du règlement de lotissement.

- Le lot 46 constitue l'accès communs aux 44 lots.

- Le lot 45 est une zone de bassin de gestion des eaux pluviales.

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 :

L'édification des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à la zone UA2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du **VAUDREUIL**. 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 6 :

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 de ENEDIS ci-annexé, qui dispose qu'une demande auprès de ses services sera nécessaire en cas d'extension en domaine privé, le raccordement électrique pour l'opération considérée est basé sur une puissance égale à **360 kVA** triphasé.

L'extension électrique sera à la charge de la commune.

ARTICLE 7 :

Les prescriptions des services communautaires Seine Eure devront être respectées notamment sur les déchets.

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.

Une proposition d'aménagement et de gestion de ces zones devra être transmise à la direction Propreté et déchets de l'Agglomération Seine Eure.

ARTICLE 8 :

Les niveaux bas des planchers habitables devront être implantés au minimum à 0.20 m au-dessus du niveau de la crue centennale sur un remblai (limité au droit des constructions) ou vide sanitaire.

Les matériaux utilisés et situés sous le niveau de la crue centennale augmenté de 0.20 m devront être insensibles à l'eau. Les postes de distribution vitaux (électricité, téléphone, gaz) devront être équipés d'un dispositif de coupure installé au minimum à 0.50 m au-dessus du niveau de la crue centennale. L'éventuel stockage de produits polluants (miscibles ou non à l'eau) devra être effectué au minimum à 0.50 m au-dessus du niveau de la crue centennale.

ARTICLE 9 :

Un plan d'adaptation au sol de la construction et du modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire.

ARTICLE 10 :

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.
- Pour l'habitat individuel, les acquéreurs devront réaliser sur leur lot un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public, cette entrée charretière compte pour 2 places de stationnement privatifs.
- Pour l'habitat collectif, les places de stationnement devront être traitées en parking paysagé et non minéralisé, 2 places par logement devront être prévues au programme.
- Les lots 2, 3 et 4 devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté ministériel du 30/05/1996.

ARTICLE 11 :

Conformément à l'arrêté du Préfet de Région n° 28-2017-533 en date du 17/08/2017, une opération de diagnostic archéologique sera réalisée sur le terrain faisant l'objet des aménagements et portera sur une superficie de 40960 m².

L'exécution des prescriptions formulées dans l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région est un préalable à la réalisation des travaux. Un diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

En application de l'article R 425.31 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que les travaux de construction ne pourront être entrepris avant l'exécution complète des prescriptions d'archéologie préventive.

La durée de validité du permis de construire est prolongée à concurrence du délai de réalisation du diagnostic et, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrits par le Préfet, en application du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matières d'archéologie préventive.

ARTICLE 12 :

Le pétitionnaire devra prendre connaissance des recommandations contenues dans l'avis du service Départemental d'Incendie et de Secours

ARTICLE 13 :

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. S'il y a lieu, le pétitionnaire pourra également être redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est de 0,4 %

ARTICLE 14 :

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.

Par ailleurs, le délai de validité de cette autorisation est prolongé de la durée de réalisation, des opérations de diagnostic ou de fouilles archéologiques prescrites.

ARTICLE 15 :

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 16 :

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 17 :

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 18 :

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 19 :

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/ Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la loi de l'eau.

4/ 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.


5/ 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). La détermination de l'assiette et la liquidation de ces impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur seront précisées par le service des Taxes de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure. Les modalités de recouvrement des sommes dues seront précisées ultérieurement par les services fiscaux. Veuillez faire parvenir à la Direction Départementale des Territoires de l'Eure, SACB Unité ATD, 1 avenue du Maréchal Foch 27022 Evreux Cedex, l'attestation de votre banque justifiant d'un prêt à 0 %, aidé de l'Etat, pour bénéficier éventuellement d'une imposition réduite.

Taux de la TA communale : 5 %

Taux de la TA départementale : 2,5 %

S'il y a lieu, le pétitionnaire pourra également être redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est de 0,4 %

Transmis en Préfecture le : 24/10/17


Fait au VAUDREUIL, le 17 octobre 2017
Le Maire,
Bernard LEROY

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 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.