

**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 28/02/2023 complétée les 12/06/2023 et 20/06/2023	N° PA 27142 23 A0001
Par : FONCIERENET Demeurant à : 1 rue de l'Eglise 27950 SAINTE COLOMBE PRES VERNON	Destination : Habitation
Représentée par Monsieur Netter Sylvain Pour : Création d'un lotissement de 11 lots à bâtir et de 2 lots bâtis	
Sur un terrain sis à : 1 rue de la Boulaye	
Cadastré : B463, B295, B341, B458, B365, B459, B464, B462 (pour une surface totale de 12782 m ²)	

LE MAIRE DE CHAMPENARD

Vu la demande de permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 19/12/2019, modifié le 27/01/2022 et le 20/12/2022 par déclaration de projet, classant le terrain en zones AU et A.

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « rue de la Boulaye ».

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel (CU 27145 22 A0006) délivré le 24/11/2022.

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 12/06/2023 consistant à transmettre le Cerfa et les pièces PA2, PA4, PA8a et 8b, et PA10 (règlements graphique et écrit) corrigés.

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 20/06/2023 consistant à corriger les pièces PA9 et PA10.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.I.E.G.E en date du 29 mars 2023.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 12 mai 2023.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la D.R.A.C - Service Archéologie en date du 17/04/2023.

Considérant que l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine.

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)
- Le plan de l'état actuel (PA3)
- Le plan de composition d'ensemble (PA4)
- Les profils et travers et coupes (PA5)
- Les panoramas et paysages proches (PA6)
- La photographie du paysage lointain (PA7)
- Le programme et les plans des travaux (PA8)
- Les hypothèses d'implantation (PA 9)
- Les règlements écrit et graphique (PA 10)
- Le tableau de répartition de la surface de plancher figurant dans le règlement de lotissement.
- L'engagement du demandeur (PA12) concernant la constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots (article R442-7 du Code de l'Urbanisme)

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 13 lots à bâtir.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 3250 m² pour l'ensemble du lotissement.

Elle sera répartie à raison de 250 m² par lot à bâtir.

- Les lots à bâtir sont destinés à de l'habitat individuel.

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 :

Conformément à l'avis de la DRAC ci-annexé, 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 mesures dont ils doivent faire l'objet.

Une opération de diagnostic archéologique est mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet.

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 des Services Techniques communautaires, énoncées dans l'avis susvisé et joint au présent arrêté, qui devront être strictement respectées.

Lesdits travaux seront exécutés en accord avec les services techniques communautaires et les concessionnaires concernés, selon les directives que le lotisseur devra recueillir.

Conformément à l'avis du SIEGE ci-annexé, une extension du réseau électrique en domaine privé est nécessaire, dont le coût prévisionnel est de 14 000 €.

L'opération considérée est basée sur une puissance égale à 13 x 12 KV_a. Les frais induits pour toute demande d'une puissance de raccordement supérieure à 12 KV_a par lot seront à la charge des acquéreurs de lots.

ARTICLE 7 :

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 communiqués 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 et de la Mer 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.

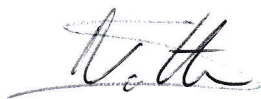
3/ La présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

4/ Le terrain étant concerné par le risque de retrait et de gonflement des argiles, il importera aux constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

5/ Le pétitionnaire s'assurer que le projet respecte les autres réglementations en vigueur. La conformité au titre du code de l'environnement devra notamment être vérifiée en se rapprochant des services de la DDTM, 1 avenue du Maréchal Foch, 27000 Évreux.

6/ Le pétitionnaire est informé que si, lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient toutefois 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.

*Remis en main propre à
Monsieur WETTER Sylvain
le 11/07/2023*

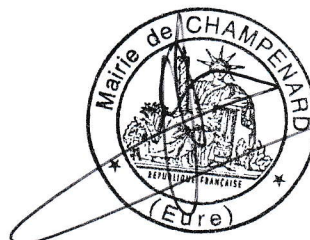


Transmis en préfecture :

Fait à CHAMPENARD, le 11 juillet 2023

Le Maire

David POLLET



Date de début d'affichage du dépôt :

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.