

Demande Numéro : PA 027 428 22 N 0004	Objet de la demande : Création de 12 lots : 11 lots à bâtir et 1 lot voirie, espaces verts
Déposée le : 30 Mai 2022	Lieu des travaux : Allée du chemin vert 27110 LE NEUBOURG
Complété et modifié les : 22 Septembre, 30 Novembre 2022 et 15 Décembre 2022	Références cadastrales : AH N° 97 – 98 -20
Par : SARL AMEX	Superficie : 7 903.00 m ²
Représenté par : Monsieur DUGNOL Julien	Destination : Habitation
Demeurant à : 3 Rue de la Scierie 76530 GRAND COURONNE	Nombre de lots à bâtir : 11

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'avis de dépôt affiché en date du 01 juin 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 24 juin 2022,

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 22 septembre 2022, 30 Novembre 2022 et 15 Décembre 2022,

Vu les pièces substitutives reçues en date du 29 novembre 2022,

Vu les pièces rectificatives reçues en date du 15 Décembre 2022

Vu les pièces annexées de la demande :

- Le plan de situation, référencé PA1, reçu en date du 29/11/2022,
- La notice de présentation, référencée PA 2, reçue en date du 15 Décembre 2022,
- Le plan d'état actuel, référencé PA3, reçu en date du 29 Novembre 2022,
- Le plan de composition d'ensemble, référencé PA4, reçu en date du 15 Décembre 2022
- Plans de coupe, référencés PA5, reçu en date du 29 Novembre 2022,
- Photographies - Environnement proche et lointain, référencées PA 6 -7, reçu en date du 29 Novembre 2022
- Programme de travaux, Plan des revêtements, Plan des réseaux divers, Plan assainissement eaux pluviales et eaux usées, Profil en travers, PA8, reçu en date du 29 Novembre 2022,
- Hypothèse d'implantation, référencé PA9, reçu en date du 29 Novembre 2022,
- Règlement écrit et Règlement graphique, référencé PA10, reçu en date du 15 Décembre 2022
- Engagement de constituer une Association Syndicale, référencé PA12, reçu en date du 29 Novembre 2022,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 425-1 et R 425-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg approuvé le 25 Janvier 2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone 1AU-h (Zone destinée à l'habitat),

Vu l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 « Allée du Chemin Vert »,

Vu la délibération n° DCM-2022-13 en date du 19 décembre 2022 concernant la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC),

Vu les articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2 du Code du Patrimoine,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 2 Juin 2022,

Vu l'avis technique du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) en date du 3 Juin 2022 indiquant que le terrain peut être desservi. Le projet nécessite une extension de moins de 100m à la charge du demandeur,

Vu l'avis technique de VEOLIA, gestionnaire des eaux usées, en date du 8 Juin 2022 indiquant que le terrain est correctement desservi,

Vu l'avis technique de ENEDIS en date du 30 Juin 2022, le raccordement au réseau public nécessite des travaux d'extension,

Vu l'avis technique avec prescriptions en date du 26 Décembre 2022 du gestionnaire de la voirie communale de la communauté de communes du Pays du Neubourg,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles en date du 30 Juin 2022, précisant que le projet ne donne pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions** mentionnées aux articles ci-après

ARTICLE 2 :

Le permis d'aménager déposé par la SARL AMEX, représenté par Monsieur DUGNOL Julien, sur un terrain situé rue du Bosc Fichet 27110 Le Neubourg, cadastré AH N° s 97, 98 et 20 se décompose comme suit :

- 9 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 2 lots à bâtir destinés à des logements locatifs sociaux,
- 1 lot de voirie et espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales),
- la surface de plancher maximale envisagée est de 3 000.00 m².

ARTICLE 3 :

Les travaux tels que prévus dans les plans et le programme des travaux joints à la demande de permis d'aménager seront réalisés en une tranche.

Les travaux doivent commencer dans le délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté, prorogeable deux fois pour une durée d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

A l'achèvement des travaux, le lotisseur fournira une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité de la totalité des travaux tels que définis dans les plans et le programme des travaux.

ARTICLE 4 :

Les volumes compliqués ou en V W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L.

Les constructions seront composées d'un Rez-de-Chaussée plus comble (mais pas R+1+C, ni R+0.5+C).

Les toitures seront à minima de 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile à pignon droit (pas de croupe).

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. L'ardoise comme la tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20).

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les enduits seront dans les beiges.

Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Veiller à respecter les couleurs et les modénatures locales.

ARTICLE 5 :

L'accès des futurs lots devront être réalisés sur la voie nouvelle conformément au plan du règlement graphique
Les eaux pluviales issues de l'habitation devront impérativement être gérées à la parcelle, c'est à dire dans les limites de la propriété, sans rejet sur la voie publique, afin de ne pas aggraver le risque inondation en aval.

ARTICLE 6 :

Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées. Les branchements aux réseaux seront à la charge des demandeurs de permis de construire.

ARTICLE 7 :

Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constatées dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, 11 et 13 sont opposables.

ARTICLE 8 :

Le permis d'aménager susvisée 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 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 (art L 442-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 :

Le permis de construire sur le lot du lotissement autorisé pourra être accordé :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux complets d'aménagement du lotissement ;
- 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 et ce certificat est joint à la demande de permis ;
- 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.

ARTICLE 10 :

Les bénéficiaires de permis de construire seront redevables de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP). Toutes informations concernant ces taxes pourront être obtenues auprès de la Direction des Services Fiscaux.

Les bénéficiaires de permis de construire seront redevables de la participation à l'assainissement collectif dont le montant a été fixé à 4 000 € par la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2022.

ARTICLE 11 :

La présente décision a été transmise le
l'article L424-7 du code de l'urbanisme.

24 JAN. 2023

au représentant de l'État dans les conditions de

LE NEUBOURG le, **24 JAN 2023**
Le Maire

Anita LE MERDER
Isabelle VAUQUELIN
8^{ème} Adjoint



« Par délégation du Maire »

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire d'une autorisation : Une autorisation est exécutoire à la date de notification à son bénéficiaire et 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.

Commencement des travaux : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Lorsque des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé en site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir adressé au Maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier et après avoir affiché l'autorisation sur le terrain et pendant toute la durée du chantier.

Affichage : L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire ou du déclarant sur un panneau rectangulaire de plus de 0,80 mètres 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 nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Le panneau d'affichage indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

De plus, le panneau d'affichage doit comprendre la mention suivante :

« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). »

Délais et voie de recours : Le présent arrêté peut être contesté par le demandeur ou un tiers. Ces derniers peuvent donc saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir du moment où la décision est exécutoire, acquise et éventuellement affichée. Ils peuvent 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 de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

En cas de refus de permis ou d'opposition à une déclaration préalable fondés sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L.313-2 du code de l'urbanisme, du cinquième alinéa de l'article L.621-31 ou du deuxième alinéa de l'article L.642-3 du code du patrimoine, dans le délai de DEUX mois à compter de la notification de la décision, saisir le Préfet de Région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

Délais et voie de retrait : Le permis de construire délivré peut être retiré, s'il est illégal, dans un délai de 3 mois et après procédure contradictoire (*l'autorité compétente doit en informer préalablement le bénéficiaire afin qu'il puisse répondre aux observations évoquées*). Passé ce délai, la décision ne peut être retirée que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Validité : Sauf dans le cas où des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de TROIS ans à compter de sa délivrance expresse ou tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours devant la juridiction administrative ou devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13, le présent délai est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, c'est-à-dire que sa 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 double exemplaire, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger soit en l'adressant en mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit en la déposant contre décharge en mairie, au moins 2 mois avant la fin du délai de validité de la décision.

Droit des tiers : Une autorisation est acquise 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 figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Assurance Dommages – Ouvrages : Elle 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 L.241-1 et suivants du code des assurances.