

| | |
|---|--|
| <p>Demande Numéro : PA 027 428 24 N0002 M02</p> <p>Déposée le : 13 juin 2025</p> <p>Par : Monsieur AUZOUX William</p> <p>Demeurant à : 1 Rue Du Hetre 27800 THIBOUVILLE</p> | <p>Objet de la demande : modifications pour la création d'un lotissement de 10 lots</p> <p>Lieu des travaux : Avenue Du Doyen Jussiaume 27110 LE NEUBOURG</p> <p>Références cadastrales : AC 121, AC 157</p> <p>Superficie : 7 603.00 m²</p> <p>Destination : Habitation</p> <p>Nombre de lots à bâtir : 10</p> |
|---|--|

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'avis de dépôt affiché en date du 19 juin 2025,

Vu les pièces complémentaires réceptionnées en date du 7 juillet 2025

Vu les pièces annexées de la demande :

- Le plan de situation, référencé PA1, reçu en date du 13 juin 2025
- La notice de présentation, référencée PA 2, reçu en date du 7 juillet 2025
- Le plan d'état actuel, référencé PA3, reçu en date du 13 juin 2025
- Le plan de composition d'ensemble, référencé PA4, reçu en date du 13 juin 2025
- Plans de coupe, référencés PA5, reçu en date du 13 juin 2025
- 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 13 juin 2025
- Hypothèse d'implantation, référencé PA9, reçu en date du 13 juin 2025
- Règlement, référencé PA10, reçu en date du 7 juillet 2025

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021 et modifié le 18 Septembre 2023,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone 1AUh, Uh,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 secteur de la voie verte,

Vu l'avis technique du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN), en date du 06/08/2025, indiquant que le terrain est correctement desservi. Un simple branchement par habitation sera nécessaire,

Vu l'avis technique du gestionnaire réseau électricité, ENEDIS, en date du 06/08/2025, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) à la charge de l'aménageur,

Vu les arrêtés de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, n°28-2025-557 du 13/05/2025 et n°28-2024-559 du 12/12/2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive,

Considérant que l'objet de la modification consiste au déplacement de l'emplacement des réseaux (télécom, eaux potable et électricité), la rectification d'erreur d'écriture pour les lots 3 et 4, la modification de la hauteur pour les lots 6 et 10 à savoir R+C et non R+1+C,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions** mentionnées aux articles ci-après et dans l'arrêté initial :

ARTICLE 2 :

Le permis d'aménager déposé par *Monsieur AUZOUX William*, sur un terrain situé *Avenue Du Doyen Jussiaume 27110 LE NEUBOURG* cadastré AC 121, AC 157 se décompose comme suit :

- 10 lots à bâtir pour la création de 11 logements dont 2 logements locatifs (lot n°1),

- 1 lot de voirie d'une superficie de 1 244.00 m²,
- 1 lot espace vert de 681.00 m².

ARTICLE 3 :

Selon l'arrêté n°28-2025-257 du 13 mai 2025, portant modification de l'arrêté n°28-2024-559 du 12 décembre 2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive : l'exécution des mesures d'archéologie préventives prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux. Le diagnostic archéologique est mis en œuvre préalablement à la réalisation du projet qui comprendra outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achèvera par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

ARTICLE 4 :

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, prorogable 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 5 :

L'accès des futurs lots devront être réalisés sur la voie nouvelle conformément au plan du règlement graphique et aux prescriptions du service voirie. Les entrées devront respecter un retrait de 5 mètres par rapport à la rive de la voirie, avec deux pans coupés à 45° de chaque côté afin de favoriser une meilleure visibilité.

Les travaux de voirie du lotissement devront être suivis et validés par le service voirie de la Communauté de communes du Pays du Neubourg et de la ville de Le Neubourg.

ARTICLE 6 :

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 7 :

Les haies bocagères le long de la voie verte et avec la parcelle AC 122 sont à conserver.

Les permis de construire devront présenter des projets de clôtures perméables à la petite faune (exemple de dispositif : grillage à maille large, espace libre entre le bas du grillage et la surface au sol) en conformité avec les exigences de l'OAP n°3.

ARTICLE 8 :

La zone est concernée par le risque aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol.

ARTICLE 9 :

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 10 :

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 11 :

Le permis d'aménager susvisé 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 12 :

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 13 :

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 par la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2022.

Le Neubourg, le 10 SEP. 2025

~~Le Maire~~



Isabelle VAUQUELIN



Anita LE MERRER

8^{ème} Adjoint

« Par délégation du Maire »

La présente décision a été transmise au représentant de l'État dans les conditions de l'article L424-7 du code de l'urbanisme le 10 SEP. 2025

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.