



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

<p>Demande Numéro : PA 027 428 15 N 0001</p> <p>Déposée le : 13/11/2015</p> <p>Complétée les : 11/03/2016 et 15/04/2016</p> <p>Par : SARL GEPPEC</p> <p>Représentée par : M. CHAUVIN Dominique</p> <p>Demeurant à : Le Parc des Compétences - rue du Bois Rond - 76 410 CLEON</p>	<p>Objet de la demande : Aménagement d'un lotissement se composant de 7 lots à bâtir, d'une voirie et d'une zone d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Lieu des travaux : Rue du Tour de Ville Nord, 27 110 LE NEUBOURG</p> <p>Terrain cadastré : AC 297, AC 298</p> <p>Superficie du terrain : 7409 m²</p> <p>Destination du lotissement : Habitation</p> <p>Nombre maximum de lots à bâtir du lotissement : 7</p> <p>Surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement : 2550 m²</p>
---	--

Le Maire,

- Vu** la demande de permis d'aménager susvisée,
- Vu** la notification de dossier incomplet transmise le 11 décembre 2015,
- Vu** les pièces complémentaires déposées en Mairie le 11 mars 2016,
- Vu** les pièces substituées déposées en Mairie le 18 avril 2016

Vu les pièces annexées de la demande :

- Le(s) plan(s) de situation - avril 2016 - référencé PA1
- La notice de présentation du projet du 18/04/2016 - référencée PA 2,
- La notice de calcul du 18/04/2016 annexée à la notice PA 2,
- Le tableau de répartition de la surface de plancher par lot du 18/04/2016 annexé à la pièce PA2,
- Un plan topographie du 18/04/2016 - référencé PA3
- Le plan de composition du 18/04/2016 - référencé PA 4,
- Les coupes du terrain du 18/04/2016 - référencées PA 5,
- Les photographies du paysage proche du 18/04/2016 - référencées PA 6,
- Les photographies du paysage lointain du 18/04/2016 - référencées PA 7,
- Le programme et le plan des travaux du 18/04/2016 - référencés PA 8,
- Le règlement graphique du lotissement du 18/04/2016 dénommé plan implantation batiments- référencé PA 9,
- Le règlement écrit du lotissement du 18/04/2016 – référencé PA 10
- L'engagement à constituer une association syndicale du 13/04/2016 référencé PA12

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles 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 30 janvier 2012 et modifié le 20 avril 2015,
- Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone UC,
- Vu** l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France du 25 novembre 2015,
- Vu** l'avis favorable de la ville du Neubourg du 25 avril 2016,
- Vu** l'avis de ERDF du 8 décembre 2015 indiquant qu'aucune contribution financière n'est due dans la limite d'une puissance électrique de 84 kVA,
- Vu** l'avis du SERPN du 26 avril 2016, indiquant que le terrain est correctement desservi par le réseau public d'eau potable et que les lots seront raccordés par simple branchement. La voirie restant privée, les regards seront placés rue Toufflet et rue de Vitot.

Vu l'avis favorable du service Voirie de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg du 11 mai 2016,

Vu l'avis de Veolia du 6 janvier 2016 indiquant que le terrain est correctement desservi par le réseau d'eaux usées,

Vu l'avis technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure (SDIS de l'Eure) du 3 février 2016, comportant diverses prescriptions techniques à respecter relatives à l'accessibilité au site et à la défense extérieure contre l'incendie,

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste en la réalisation d'un lotissement se composant de 7 lots à bâtir, d'une voirie et d'un bassin de rétention,

Considérant que l'article UC 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg auquel le projet est soumis mentionne que sont autorisés l'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que les opérations ayant pour effet de créer 10 logements ou plus comportent au moins 25 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains,

Considérant que la construction des 7 lots à bâtir pourrait porter à plus de 10 la réalisation de logements et que le projet d'aménagement du présent lotissement ne mentionne pas la typologie des logements réalisés,

Considérant que l'article UC4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg auquel le projet est soumis stipule que « pour tout projet de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1.2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale,

Considérant que l'article UC13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg auquel le projet est soumis dispose que les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandés par le PLU, alors que le projet prévoit la plantation de 8 liquidambar,

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à l'église du Neubourg, classée au titre des monuments historiques, car situé dans son champ de visibilité, mais qu'il peut y être remédié en respectant les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le présent projet de lotissement a repris les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans son règlement écrit du 18/04/2016 – référencé PA 10,

Considérant l'avis émis par le SERPN sur le positionnement des regards compteurs,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles ci-après et selon le dossier susvisé et annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Le lotissement comprend notamment :

- 7 lots à bâtir, chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la voirie interne
- 1 lot commun comprenant :
 - o une voie d'une emprise de 6.00 m se terminant par une aire de retournement avec une chaussée en enrobé et éclairée par 5 candélabres, d'une emprise de 1084 m²,
 - o un chemin assurant une liaison piétonne entre l'aire de retournement et le haut de la rue Touflet, d'une emprise de 43 m²,
 - o une zone d'infiltration végétalisée, équipée d'un séparateur hydrocarbures, implantée en point bas du terrain afin de gérer les eaux pluviales de la partie haute du lotissement d'une superficie de 82 m² et une cuve de rétention enterrée pour la partie basse du lotissement
 - o des espaces verts engazonnés ou bâchés et plantés ponctuellement de massifs arbustifs, plantes de haie et de 8 arbres d'ornement
 - o des réseaux : électricité basse tension, gaz, eau potable, téléphone, fibre optique et éclairage

ARTICLE 3 :

La surface de plancher créée pour l'ensemble du lotissement est de 2 550 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est effectuée conformément au tableau de répartition de Surface de Plancher figurant dans le permis d'aménager (pièce annexée à la pièce PA 2), soit une Surface de Plancher maximale par lot de :

LOT	Surface de la parcelle	Surface de plancher maximal autorisée
1	980 m ²	430 m ²
2	785 m ²	350 m ²
3	785 m ²	350 m ²
4	785 m ²	350 m ²
5	785 m ²	350 m ²
6	800 m ²	360 m ²
7	800 m ²	360 m ²
TOTAL	5 720 m ²	2 550 m ²

ARTICLE 4 :

La voirie du lotissement, les espaces verts, la zone d'infiltration et la cuve de rétention ainsi que les réseaux qui constituent les équipements communs au lotissement seront à usage collectif dont la propriété et la gestion seront assurées par une Association Syndicale Libre du lotissement.

ARTICLE 5 :

Les prescriptions suivantes devront être respectées par le lotisseur :

- La voie interne du lotissement devra respecter les caractéristiques décrites dans l'avis du SDIS annexé au présent arrêté.
- Les regards compteurs d'eau potable des lots 1, 2, 3 et 4 seront installés rue de Vitot et ceux des lots 5, 6 et 7 rue Toufflet.
- La cuve de rétention enterrée devra être équipée d'un séparateur hydrocarbures intégré.
- Les 8 arbres d'ornement devront être d'essences locales et pourront être choisis dans la liste en annexe du PLU du Neubourg.
- L'implantation du réseau d'eaux usées en fond de parcelle devra être réalisée à 5 mètres de la limite séparative afin de permettre aux futurs acquéreurs d'installer une clôture composée d'une haie.

L'attention des futurs acquéreurs des lots est appelée sur les prescriptions suivantes :

- Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la voirie interne du lotissement
- L'édification des constructions doit être conforme au Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg ainsi qu'aux règlements écrit et graphique du présent lotissement qui reprennent les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir :
 - o 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 Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1°C).
 - o Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile et à pignon droit (pas de croupe). Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20).
 - o Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.
 - o Les couleurs et modénatures locales devront être respectées (mettre des éléments de colombage, briques...).
 - o Les pignons ou les façades vers les monuments historiques présents au Sud et visibles depuis les parcelles devront être traités.
- Chaque projet de construction individuel sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

- En cas de création de 10 logements ou plus sur l'ensemble du lotissement, les logements devront être de type social au sens de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et comporter 25 % de logements sociaux.
- Sur chacun des lots à bâtir, 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 des permis de construire.

ARTICLE 6 :

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

ARTICLE 7 :

Les travaux tels que prévus dans le plan et le programme des travaux seront réalisés en une seule tranche.

Ils devront être mis en œuvre dans un délai qui ne pourra excéder 3 ans et ne pourront être interrompus pendant un délai supérieur à 1 an sous peine de rendre la présente autorisation caduque. Ce délai de validité de 3 ans court à compter de la date de notification du présent arrêté ou de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de la législation relative à l'archéologie préventive, si cette date est postérieure à la notification du présent arrêté.

Préalablement à la cession ou à la location des lots, le lotisseur devra effectuer l'ensemble des travaux d'aménagement du lotissement tels qu'ils sont prévus dans le plan et le programme des travaux ainsi que ceux éventuellement prescrits.

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 le programme et le plan des travaux figurant dans le dossier annexé à la présente autorisation.

ARTICLE 8 :

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que les permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux du présent lotissement. (art L 442-14 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 9 :

Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doit être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de locations. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (art L 442-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 :

Les permis de construire sur les lots du lotissement autorisé ne pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté sera publié au Bureau Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 12 :

La présente décision a été transmise le 17 MAI 2016
conditions de l'article L424-7 du code de l'urbanisme.

au représentant de l'État dans les

Fait au Neubourg, le 17 MAI 2016

Le Maire
Marie-Noëlle CHEVALIER

Pour le Maire, l'Adjoint
Francis DURAND



Nota bene : l'attention du demandeur est attirée sur l'ordonnance n°2016-354 du 25 mars 2016 relative à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement qui prévoit pour les dossiers de permis d'aménager déposés après cette date que les travaux autorisés ne soient pas commencés avant l'intervention de l'autorisation ou de la décision favorable requise au titre de la police de l'eau.

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 2 fois 1 an, 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.

Taxes : Les futurs bénéficiaires d'autorisations de construire sont informés qu'ils seront redevables de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP). Toutes informations concernant ces taxes vous seront données ultérieurement par la Direction des Services Fiscaux.