



Commune de Les Authieux

date de dépôt : 19 janvier 2016

demandeur : SARL PROMO-CONCEPT,
représentée par Monsieur PENCOLE Franck,
chez Madame DAVRINCHE Olivia, géomètre
expert

pour : la création d'un lotissement de 16 lots
dont 11 à bâtir destinés à l'habitation

adresse terrain : Rue de l'Ecole, à Les Authieux
(27220)

ARRETE
accordant un permis d'aménager
au nom de l'Etat

Le Maire de Les Authieux,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 19 janvier 2016 par la SARL PROMO CONCEPT, représentée par Monsieur PENCOLE Franck, chez Madame DAVRINCHE Olivia, géomètre expert dont le siège se situe 14 allée du Bel Ebat, Evreux (27000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de seize lots dont onze à bâtir destinés à l'habitation ;
- sur un terrain situé Rue de l'Ecole, à Les Authieux (27220) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la Carte Communale approuvée le 27 septembre 2005 ;

Vu les pièces fournies en date du 08 mars 2016;

Vu les pièces de la demande :

- le plan de situation du terrain
- la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- le plan de composition d'ensemble du projet
- deux vues et coupes faisant apparaître la situation du terrain dans le profil du terrain naturel
- deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain
- le programme et les plans des travaux d'équipement
- le document graphique faisant apparaître une ou plusieurs implantations des bâtiments
- le projet de règlement

Vu l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme la constitution d'une assemblée syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public ;

vu l'engagement du lotisseur en date du 8 mars 2016 de prendre en charge le déplacement ou l'enfouissement de la ligne électrique moyenne tension ainsi que la fourniture et la pose d'une armoire AC3M pour le seul profit des futurs propriétaires des lots.

Vu l'avis favorable du Maire en date du 27 mai 2016 ;

Considérant que le terrain se situe en secteur constructible de la Carte Communale.

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 7.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 :

- chacun des lots 1 à 11 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.
- le lot 12 constitue la voirie
- les lots 13 et 14 correspondent à des noues d'accompagnement de voirie
- le lot 15 est un espace vert
- le lot 16 représente le bassin d'infiltration

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

La Surface de plancher constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n°1 à 11 ne pourra excéder 200 m².

Article 3

L'édification des constructions devra respecter le Règlement National d'Urbanisme et le règlement complémentaire ci-annexé.

Les implantations des constructions et les accès aux lots seront réalisés conformément aux indications contenues dans le plan de composition ci-annexé.

Article 4

Le réseau d'assainissement des eaux usées du lotissement sera de type collectif. Le raccordement effectif entre le réseau du lotissement et celui de la Communauté de Communes de la Porte Normande devra être fait dès que celle-ci aura donné son aval.

Article 5

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant 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 6

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de l'autorisation (article L.442-14, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).

Article 7

L'arrêté d'autorisation 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 ; il doit leur avoir été communiqué préalablement (article L.442-7 du Code de l'Urbanisme).

Fait à Les Authieux, le 10/06/2016

Le Maire, *N. ALBENQUE* Roger



N.B.

1) Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Service régional de l'Archéologie conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941.

2) Vous êtes destinataire d'un questionnaire vous permettant de savoir si vous êtes soumis ou non à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Il vous appartient de déposer le cas échéant un dossier auprès du service compétent qui assure la police de l'eau à l'adresse suivante: Direction départementale des territoires de l'Eure, Service eau biodiversité forêts, Unité Police de l'eau et de la pêche, 1 avenue de Maréchal Foch, 27022 Evreux Cedex.

De par sa superficie, le projet sera soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau. Il convient que le porteur de projet, via le bureau d'études choisi, expertise la zone d'étude pour savoir s'il s'agit bien d'une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 (expertise pédologique et/ou floristique). En fonction de cette expertise et de la surface de la zone humide impactée, le projet sera soumis soit à une simple déclaration LSE soit à une procédure d'autorisation. Dans les deux cas, si des surfaces de zone humide devaient apparaître, le dossier devrait alors définir des mesures compensatoires.

3) Le projet se situe à proximité de sièges d'exploitations agricoles susceptibles de générer des nuisances. Il est souhaitable que les constructions se situent à une distance raisonnable des bâtiments agricoles afin de limiter des risques de contentieux liés aux troubles de voisinage.

4) Le demandeur est informé qu'un indice non lié à une cavité souterraine est situé sur la parcelle contiguë (AB 54).

5) La commune devra s'assurer des moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 03 janvier 2000 Article 5.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

AVIS DU MAIRE

COMMUNE DE LES AUTHIEUX

Cet avis doit être transmis au service instructeur de la DDE, au plus tard dans le mois suivant la réception de la demande en mairie (1)

0217	116	10101011
Commune	Année	N° du dossier

CONCERNANT DEMANDE DE :

- Permis de construire Certificat d'urbanisme
 Permis d'aménager Déclaration préalable
 Permis de démolir

DEPOSEE EN MAIRIE LE :

217	015	210116
J	J	M M A A A A

PAR	NOM, PRENOMS <i>CABINET DAURINCHE Représenté par M LARSONNEUR par Promo Concept SARL</i>	
HABITANT À	ADRESSE DU DEMANDEUR (VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE) <i>14 Rue du Bel Ébat</i>	RÉFÉRENCES CADASTRALES DU TERRAIN (SECTION ET N° DES PARCELLES) <i>AB 118</i>
POUR UN PROJET SITUÉ À	ADRESSE DU TERRAIN (VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE) <i>Rue de l'École 27220 Les Authieux</i>	SURFACE DU TERRAIN <i>10 773 m²</i>

1. AVIS SUR LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

SITUATION DU PROJET	SI DOCUMENT D'URBANISME (POS, PLU, CARTE COMMUNALE) :	<input checked="" type="checkbox"/> EN ZONE URBANISABLE	<input type="checkbox"/> EN ZONE NON-URBANISABLE
	ZONAGE :		
SANS DOCUMENT D'URBANISME :	<input type="checkbox"/> DANS UNE PARTIE URBANISÉE	<input type="checkbox"/> DANS UNE PARTIE NON URBANISÉE	
	<input type="checkbox"/> CENTRE URBAIN OU MILIEU AGGLOMÉRÉ <input type="checkbox"/> AUTRE	<input type="checkbox"/> TERRAIN AGRICOLE <input type="checkbox"/> ESPACE BOISÉ <input type="checkbox"/> AUTRE	
APPRECIATION DES RISQUES	• Y A-T-IL À PROXIMITÉ DES BÂTIMENTS GÉNÉRANT DES NUISANCES (ART. R. 111-2) ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	NATURE DES NUISANCES : <i>Bâtiment Agricole / Aesadrome</i>
	• LE TERRAIN EST-IL SITUÉ DANS UN SECTEUR À RISQUES ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	DISTANCE : <i>< 50 m.</i>
HISTORIQUE	• LE TERRAIN EST-IL ISSU D'UNE PLUS GRANDE PROPRIÉTÉ ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	NATURE :
	• SI OUI, NOMBRE DE DÉTACHEMENTS CONSTATÉS DEPUIS 10 ANS :		

2. AVIS SUR LES ÉQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN

LE TERRAIN CI-DESSUS EST OU SERA DESSERVI DANS LES CONDITIONS SUIVANTES

ÉQUIPEMENTS PUBLICS	desservi : capacité		non desservi	longueur en m	Sera desservi ?		avant le	nom du concessionnaire	prise en charge communale	
	suffisante	insuffisante			OUI	NON			OUI	NON (3)
Eau potable	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assainissement eaux usées (2)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assainissement eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité BT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<i>Prevoir Armonie AC3-M</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voirie publique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voirie privée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SÉCURITÉ INCENDIE	LES CONSTRUCTIONS PEUVENT-ELLES ÊTRE DESSERVIES PAR UN RÉSEAU ASSURANT LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ?									
	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <i>à l'échelle</i> <input type="checkbox"/> NON									

(1) Cet avis est réputé favorable sans réserve s'il n'est pas intervenu dans le mois de réception de la demande dans le cas d'une décision relevant de l'État. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable il est assorti d'une demande de prescriptions particulières (R. 421-26 du Code de l'urbanisme)

(2) Joindre la décision au titre de l'art. 38.3. la loi sur l'eau.

(3) Si non, pour l'établissement des participations voir cadre 3 suivant.

3. PARTICIPATIONS D'URBANISME

LE PROJET SUSVISÉ DOIT-IL ÊTRE ASSUJETTI AUX PARTICIPATIONS SUIVANTES ? OUI NON

A menagement des vues à la charge du pétitionnaire

- PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX (Art. L. 332.11.1), instituée par délibération du :
 Délibération spécifique liée au projet en date du Montant : (à joindre pour chaque projet)
- ÉQUIPEMENT PROPRE (Art. L. 332-15.3), joindre l'accord du demandeur
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXCEPTIONNEL (Art. L. 332.8)
- RACCORDEMENT À L'ÉGOUT (Art. L. 332-6-1-2)
 Délibération en date du Montant :
- PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (Art. L. 332.9)
 Délibération en date du Montant :
- PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR EN ZAC (Art. 311-4)
- PARTICIPATION POUR NON-RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (Art. L. 332-6-1-2)
 Délibération en date du Montant :

4. FISCALITE

APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- I.L.E. TA *15/11/2011*
 Instituée par délibération en date du :
- EN CAS DE PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX H.L.M. : LA COMMUNE A-T-ELLE DÉLIBÉRÉ POUR EXONÉRER LES LOGEMENTS RÉALISÉS PAR LES ORGANISMES H.L.M. ?
 OUI NON
- SI OUI, DATE DE CETTE DÉLIBÉRATION :

5. AVIS SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION

ASPECT EXTERIEUR ET ABORDS	OBSERVATIONS DU MAIRE SUR L'ASPECT EXTERIEUR DU PROJET (TOITURES, FAÇADES, CLÔTURES) :
	SON INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT (PLANTATIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS) :
	Y A-T-IL LIEU D'IMPOSER DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES ?
ACCES	LES CONDITIONS D'ACCÈS SONT-ELLES SATISFAISANTES ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON OBSERVATIONS :
AIRES DE STATIONNEMENT	OBSERVATIONS DU MAIRE

6. AVIS DU MAIRE

- FAVORABLE (NATURE ET MOTIFS DES PRESCRIPTIONS S'IL Y A LIEU) :
Respecter bien les chaussées de la commune dans l'état d'aujourd'hui propre

DATE : *27/05/2016*

- DEFAVORABLE (INDIQUER LES MOTIFS COMPTE TENU DES OBSERVATIONS FIGURANT AUX RUBRIQUES CI-DESSUS) :

LE MAIRE

J. Bouc





DDTM de l'Eure

19 FEV. 2016

DT Evreux

PERMIS D'AMENAGER
027 027 16 F 0001

Nom du demandeur	PROMO-CONCEPT – M. Franck PENCOLE
Adresse du demandeur	Chez Mme DAVRINCHE Géomètre au 14 Allée du Bel-Ebat 27000 EVREUX
Nom du propriétaire	PROMO-CONCEPT – M. Franck PENCOLE
Adresse du terrain	Rue de l'Ecole
Commune	27220 Les Authieux
Références cadastrales	AB 118 partie
Superficie de la parcelle	10 753 m ²
Type de projet	Création d'un lotissement de 11 parcelles à bâtir pour des constructions individuelles

Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice du permis d'aménager, aucun service de la CCPN n'a été convié à la réunion du 29/01/15. Les services n'y ont donc pas assisté et ont pris connaissance du projet d'après les éléments et plans fournis dans la demande de PA.

AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT

La commune est bien zonée en assainissement futur collectif.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de la réception définitive du chantier et de la levée des dernières réserves.

Le réseau d'assainissement collectif existant rue de l'Ecole n'a pas été réceptionné officiellement à ce jour. Des réserves subsistent et doivent être levées.

Les travaux de raccordement du lotissement au réseau d'assainissement collectif de la CCPN devront avoir lieu après que la CCPN ait réceptionné ses ouvrages et ait levé toutes les réserves qui pourraient exister.

Dans le cas où le demandeur souhaiterait rétrocéder la gestion et l'entretien des réseaux et du poste de relevage à la commune puis à la Communauté de Communes, le service assainissement demande à ce que les prescriptions techniques (jointes à l'avis) et toutes autres remarques soient prises en compte lors de la réalisation des travaux. La CCPN devra, notamment, être conviée à toutes les réunions préparatoires et de chantier.

Pour rappel, la CCPN avait demandé dans son premier avis du 12/08/15 :

- à ce que l'ensemble du réseau soit en fonte intégrale compte tenu des problèmes de remontées de nappes ;
- qu'une étude géotechnique soit faite afin de définir les remblais à mettre en œuvre ;

- qu'une réunion entre le promoteur, le maître d'œuvre et la CCPN soit réalisée afin de revoir **le plan du projet, qui ne convenait pas en l'état** ;
- à ce que les pentes des collecteurs et des branchements soient revues ainsi que les profondeurs des boîtes.

Le plan et le programme des travaux transmis ne tiennent pas totalement compte des préconisations précédemment citées.

Si le pétitionnaire souhaite rétrocéder l'ensemble des ouvrages, les prescriptions édictées dans le premier avis et les suivantes devront être scrupuleusement respectées :

- Canalisation fonte pour les collecteurs et branchements;
- Etude géotéchnique pour le remblai à réaliser ;
- Ajouter les pentes sur le plan ;
- Respecter le cahier des charges lotisseur de la CCPN ;
- Le PR devra être clôturé ;
- La BB 8 devra être décalée afin que le branchement ne se retrouve pas dans l'emprise du PR ;
- Le plan du réseau devra être validé par la CCPN avant le démarrage des travaux (une réunion entre les différents acteurs devra être organisée).

Dans le cas où la rétrocession n'est pas demandée ou avant qu'elle ne soit officielle, le propriétaire des terrains et logements ou l'association syndicale des colotis devra prendre à sa charge l'entretien des réseaux et du poste de relevage.

AVIS DU SERVICE VOIRIE

Le terrain est correctement desservi.

Le service voirie émet un avis favorable.

AVIS DU SERVICE ORDURES MENAGERES

Le service OM émet un avis favorable.

Le Président,

*Le Président
P° / Le Président
Par délégation
La Directrice Générale*
Laetitia BOISAUBERT



Sylvain BOREGGIO.