

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager au nom de la commune de PREY

Le Maire de la Commune de PREY

VU la demande de permis d'aménager présentée le 04/11/2016 par SARL PROMOCONCEPT représentée par Monsieur PENCOLE Franck demeurant à 4 rue de l'Industrie à GRAVIGNY (27930).

VU l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement de 32 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé rue de l'empire à PREY (27220) ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/02/2013 et modifié le 28/05/2015,

VU les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine,

VU l'avis favorable avec réserves de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/11/2016,

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure en date du 06/01/2017,

VU l'avis favorable de la Communauté de communes La Porte Normande, service voirie en date du 30/11/2016,

VU l'avis favorable avec réserves de la Communauté de communes La Porte Normande, service assainissement en date du 14/12/2016,

VU l'avis du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE27) en date du 21/11/2016,

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

VU l'arrêté préfectoral n° AD-2016-76 en date du 28/11/2016 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif sur les terrains d'assiette du lotissement,

VU l'engagement du lotisseur de constituer, en application de l'article R.442-7 du code de l'urbanisme, une association 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 les pièces fournies en date du 26/01/2017,

Considérant que le terrain sur lequel l'opération de lotir est envisagée se situe en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que le projet objet de la présente demande consiste en la réalisation d'un lotissement de 32 lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels sur un terrain d'une superficie de 26 864 m².

Considérant que le terrain en cause rend nécessaire des travaux sur le réseau électrique et sur le réseau d'assainissement eaux usées.

Considérant que la collectivité gestionnaire desdits réseaux n'a pas pris l'engagement de réaliser les travaux sur le réseau électrique et le réseau d'assainissement eaux usées qui leur incombent (Article L.111-11 du Code de l'Urbanisme)

Considérant que le renforcement du réseau électrique (pose éventuelle d'un nouveau transformateur) et du réseau d'assainissement eaux usées (renforcement pompe de refoulement située face au n° 11 rue des Fosses Apolline) sont au seul profit des futurs acquéreurs des lots et qu'il incombe donc au lotisseur d'en assurer la charge.

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2.

Il devra être tenu compte des prescriptions suivantes de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :
- Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20 u/m². Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°). Les constructions seront rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C). Les constructions en brique et en colombage sont à préserver et à développer. Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) de manière privilégiée en pierre, en brique ou en colombage ou en enduit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Article 3.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 32.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3 200 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : A la vente de chaque lot.

Article 4.

L'édification des constructions devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le règlement complémentaire ci-annexé.

Article 5.

Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra faire effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme des travaux et conformément aux plans de voirie et réseaux divers.

Article 6.

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application article R.442-18a) du code de l'urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.

Article 7.

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

PREY, le 28 février 2011
Le Maire, Hubert Fauve



N.B.

- Les réserves ou observations émises par La Communauté de Communes La Porte Normande, Service Assainissement, ci-annexées seront respectées.

- Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de 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 L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

- 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 et de la mer, Service eau biodiversité forêts, Unité Police de l'eau et de la pêche, 1 avenue du Maréchal Foch, 27022 Evreux Cedex.

- Le lotisseur devra s'assurer au fur et à mesure de ses ventes que la surface maximale de plancher autorisée sera bien respectée.

- Il est souhaitable que les services associés soient conviés à chaque réunion de chantier.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

Durée de validité du permis :

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 trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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.