

date de dépôt : 24 novembre 2014

demandeur : SARL PROMO CONCEPT,
représenté par Monsieur PENCOLE Franck

pour : création de 25 lots dont 12 à bâtir
destinés à l'habitation

adresse terrain : Hameau de Rochefort, lieu-dit
« Les Champs Bonneville », à Cierrey (27930)

ARRETE
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Cierrey

Le Maire de Cierrey,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24 novembre 2014 par la SARL PROMO CONCEPT, représenté 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 de vingt-cinq lots dont douze à bâtir destinés à l'habitation ;
- sur un terrain situé Hameau de Rochefort lieu-dit « Les Champs Bonneville », à Cierrey (27930) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.332-6-1 2° d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2006, modifié et révisé par la procédure simplifiée le 13 septembre 2007, modifié le 17 février 2009, le 20 octobre 2009 et le 17 juin 2011 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal instituant le principe de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) en date du 29 septembre 2005 ;

Vu la délibération spécifique du Conseil Municipal relative à la PVR en date du 19 mai 2009 ;

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'attestation en date du 29 mai 2015 de Maître PESCHET Edouard, notaire à Saint-André-de-l'Eure, indiquant que la commune a acquis les parcelles ZA 401, ZA 404, ZA 407 et ZA 410 pour permettre l'accès au lotissement par la rue des Epis d'Or.

Vu le courrier du Maire en date du 11 mars 2015 autorisant la SARL PROMO CONCEPT à réaliser des travaux d'aménagement sur le chemin rural n° 23.

Vu les pièces fournies en date du 9 mars 2015 ;

Considérant que le terrain se situe en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la superficie du lotissement concernée par l'aménagement de la voie, l'extension des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'éclairage public est de 4207 m² sur les 41052 m² concernés par les PVR suscitées.

A R R E T E

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 9.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 25 :

- chacun des lots n° 1 à 12 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.
- les lots 13 à 24 représentent les espaces verts. Le lot 24 comporte un chemin piétonnier.
- le lot 25 constitue la voirie.

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 12 ne pourra excéder 225 m².

Article 3

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

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

Article 4

Les prescriptions suivantes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, SEBF Police de l'eau, doivent être respectées :

- compte tenu de la surface aménagée qui est supérieure à 1 hectare, un dossier loi sur l'eau doit être déposé.
- par ailleurs, une étude de sol doit démontrer la capacité d'infiltration du pluvial des parcelles et des voiries en l'absence d'exutoire superficiel.
- a priori, la commune n'est pas dotée d'assainissement collectif, il convient donc que les filières individuelles soient également compatibles avec la nature du sous-sol.

Article 5

Le demandeur devra verser à la commune une participation de vingt-trois mille cinq cent trente-deux euros soixante-seize centimes (23 532,76 euros), correspondant à la Participation pour voirie et Réseaux instituée par la délibération du conseil Municipal de Cierrey le 29 septembre 2005 (5,48 euros au m² pour une superficie concernée de 2712 m² et 5,80 euros au m² pour une superficie concernée de 1495 m²).

Article 6

Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra faire effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme et aux plans des travaux ci-annexés.

Article 7

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 8

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 9

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 Cierrey, le 8 juin 2015

Le Maire, *Mer Adjon*
B. MAUCOUIN



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

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.



DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

cerfa
N° 13407*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :	Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés	La présente déclaration a été reçue à la mairie le : ____/____/____ (cachet de la mairie et signature du receveur)
1- Désignation du permis	
Permis d'aménager ⇒ N° PA 027 158 14 F0001	
2- Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)	
Vous êtes une personne morale Dénomination : PROMO CONCEPT N°SIRET : 45231949400038 Représentant de la personne morale : NOM et prénom : Monsieur PENCOLE Franck Raison sociale : SARL Catégorie juridique :	
3- Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation)	
Adresse : Numéro : Voie : Lieu-dit : Localité : Code postal : _____ BP : _____ CEDEX : _____ Si le demandeur habite à l'étranger/ Pays : Division territoriale :	
J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@..... <i>J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique, ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.</i>	
4. Ouverture de chantier	
Je déclare le chantier ouvert depuis le ____/____/____	
<input type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Si l'ouverture du chantier ne concerne qu'une partie de l'aménagement ou une partie seulement des constructions, veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :
L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Surface hors œuvre nette créée (en m ²) :	
Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :	
Répartition du nombre total de logements terminés par type de financement	
Logement Locatif Social : _____	
Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____	
Prêt à taux zéro : _____	
Autres financements : _____	
Je certifie exactes les informations ci-dessus A..... Le :	Signature du (ou des) déclarant(s)
Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet	
<small>Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encours des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille. Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).</small>	

Si vous êtes un particulier : La loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire pour :	Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
<ul style="list-style-type: none"> • Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement • Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction • Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable 	<p>La présente déclaration a été reçue à la mairie</p> <p>le : _____ (cachet de la mairie et signature du receveur)</p>

1- Désignation de l'autorisation
<p>Permis d'aménager ⇔ N° PA 027 158 14 F0001</p> <p>S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui, date de finition des voiries fixées au : _____</p>

2- Identité du déclarant <i>(Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)</i>
<p>Vous êtes une personne morale</p> <p>Dénomination : PROMO CONCEPT Raison sociale : SARL</p> <p>N° SIRET: 45231949400038 Catégorie juridique :</p> <p>Représentant de la personne morale :</p> <p>NOM et prénom : Monsieur PENCOLE Franck</p>

3- Coordonnées du déclarant <i>(Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)</i>
<p>Adresse : Numéro : Voie :</p> <p>Lieu-dit : Localité :</p> <p>Code postal : _____ BP : _____ CEDEX : _____</p> <p>Si le demandeur habite à l'étranger/ Pays : Division territoriale :</p> <p>J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....</p> <p><i>J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique, ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.</i></p>

4- Achèvement des travaux

Chantier achevé depuis le

Ensemble des divisions effectué le :

Changement de destination effectué le :

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? **Oui Non**

Surface hors œuvre nette créée (en m²) :

Nombre de logements terminés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre total de logements terminés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) :

Prêt à taux zéro :

Autres financements :

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable)¹

A.....

Le :

Signature du (ou des) déclarant(s)

A.....

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre :

AT1 : l'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.111-19-15 du code de la construction et de l'habitation ;

AT2 : dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune
- soit déposée contre décharge à la mairie

A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à **cinq mois** si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts foncier (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : La loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.