

**MAIRIE :
JOUY SUR EURE**

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

Demande déposée le 20/03/2024

N° PA 027 358 24 F0001

Par :	LES TERRES A MAISONS NORMANDIE
Demeurant à :	40 rue Gustave Eiffel 76230 BOIS GUILLAUME
Sur un terrain sis :	LES BUISSONNETS
à :	27120 JOUY SUR EURE 358 ZB 168, 358 ZB 54
Nature des Travaux :	Lotissement

Surface du terrain : 8721 m²

Nb max. de lots créés : 10

Le Maire de la commune de « JOUY SUR EURE » ;

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;

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

Vu les articles L 331-1 et suivants et R 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 17/12/2019, modifié le 28/09/2021 et le 11/10/2022, révisé le 27/06/2023 ; ;

Vu les pièces du dossier comprenant :

- le plan de situation et cadastral (PA1)
- la notice de présentation (PA2) avec (PA 5 -6 et 7)
- le plan de l'état actuel (PA3)
- le plan de composition d'ensemble (PA4)
- le programme des travaux (PA8a)
- le plan des travaux (PA8b)
- le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments (PA9)
- le règlement graphique (PA10)
- le règlement du lotissement et ses annexes (PA10)
- les engagements prévus à l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme (PA12)

Vu d'une part l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, la constitution d'une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Vu d'autre part son engagement de procéder à l'organisation d'une réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin que soit substitué à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/03/2024 ;

Vu l'avis favorable tacite du Service Gestion des Déchets d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service Eau Potable d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Voirie d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Eaux Pluviales d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service Défense Incendie d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Environnement d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service SPANC d'Evreux Portes de Normandie en date du 03/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIEGE en date du 22/04/2024 ;

..... ARRÊTE

Article 1^{er} : Le Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir. L'autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après.

Article 2 : Les prescriptions formulées par le Service Eau Potable devront être respectées, elles stipulent que :

Favorable sous réserve qu'une extension du réseau d'eau potable soit réalisée sur une longueur d'environ 50 mètres linéaires afin de desservir les futurs lots à bâtir, avant les demandes de permis de construire. Celle-ci sera réalisée par l'EPN et à la charge de l'aménageur.

Le raccordement sur la rue des Vignes de la Ruelle sera à la charge du lotisseur et réalisé par les services d'EPN. Le raccordement comprendra, la pose d'un té et de trois vannes de sectionnement.

Une chambre de comptage sera posée par les services de la Direction du Cycle de l'Eau de l'EPN, à la charge du pétitionnaire. Ses dimensions seront adaptées à la pose d'un compteur général, d'un diamètre satisfaisant aux besoins en eau du projet immobilier. L'implantation de la chambre de comptage sera en tête des espaces communs du lotissement et déterminée avec les services de la Direction du Cycle de l'Eau de l'EPN.

- Dans l'hypothèse d'une rétrocession des équipements l'aménageur devra se conformer aux prescriptions techniques de l'EPN, à savoir : Les réseaux seront implantés de manière à rester accessibles aisément pour toute intervention (pas de réseau sous bordure). Les conduites ne doivent pas passer sous les entrées charretières ni sous le béton.

Le réseau et les branchements d'eau potable seront réalisés conformément au CCTP de l'EPN (ci-joint). Une charge de 1 mètre minimum devra être respectée au-dessus des canalisations. Une inter-distance de 20 cm devra être respectée entre les génératrices du réseau d'eau potable et les autres concessionnaires. Aucune plantation ne devra être prévue au-dessus de la tranchée commune.

Les branchements d'eau potable seront réalisés par le pétitionnaire dans le cadre de ses travaux VRD, un par habitation, chaque branchement disposera d'un compteur. Les branchements passant sous les noues d'infiltration devront rester hors gel. Les citerneaux, un pour chaque lot, seront implantés le plus près possible de la limite des espaces communs tout en restant dans l'espace privé de chaque lot à bâtir et en dehors des entrées charretières et/ou zone circulée par les véhicules. Ils devront être positionnés dans l'axe des prises en charge.

Le comptage en tête sera déposé à l'issue de la rétrocession.

- Dans l'hypothèse où les ouvrages d'eau potable ne seraient pas rétrocedés, le compteur général restera en place à l'entrée de l'aménagement. L'entretien du réseau et des branchements sera entièrement à la charge du demandeur.

Pour mémoire : toute demande de rétrocession survenant à court – moyen ou long terme s'appuyant sur une conception de la desserte en eau potable non-validée par les services d'EPN et/ou ne respectant pas le cahier des charges techniques d'EPN, ne pourra aboutir à un transfert des ouvrages d'eau potable au domaine public.

Pour votre demande, veuillez télécharger le formulaire sur le site de l'EPN :

<http://www.evreuxportesdenormandie.fr/59-suivre-son-abonnement.htm>

AVIS EAU sous réserve de validité des tracés des réseaux présents dans l'environnement du projet et consignés sur le plan annexe au présent avis du service EAU. En cas d'imprécision des tracés susceptibles d'impacter le projet veuillez contacter les services de la Direction du Cycle de l'Eau.

Article 3 : Les prescriptions formulées par le Service Voirie devront être respectées, elles stipulent que :

- Les tranchées sous voirie et trottoir, nécessaires au raccordement du lotissement, devront être remblayées conformément au guide technique SETRA "Remblayage des tranchées et réfection des chaussées".

Article 4 : Les prescriptions formulées par le Service Eaux Pluviales devront être respectées, elles stipulent que :

- Prévoir la gestion des eaux sur les parcelles in situ sans aucun rejet sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés pour une période de retour centennale. Les ouvrages devront fonctionner par surverse. Le règlement du lotissement devra préciser la période de retour pour la gestion des eaux pluviales des différentes parcelles. Les services de l'EPN se tiennent à la disposition de l'aménageur pour valider certains points relatifs aux dispositions de conceptions ayant un impact sur l'exploitation ultérieure des ouvrages dans le cadre d'une éventuelle rétrocession.

Article 5 : Les prescriptions formulées par le Service Environnement devront être respectées, elles stipulent que :

- Une haie devra être implantée au Nord-Est (vers parcelle ZB 163) comme indiqué sur l'OAP. Les haies implantées devront être diversifiées en favorisant les essences locales. Suppression du robinier faux-acacia de la liste des essences du règlement.
- Le site est situé sur un aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles. Un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène devra être réalisé avant la vente des terrains.

Article 6 : Les prescriptions formulées par le Service SPANC devront être respectées, elles stipulent que :

- Avis favorable pour l'étude globale du lotissement. Voir les réserves mentionnées sur l'attestation de conformité du SPANC. Le demandeur veillera à contacter le SPANC une semaine avant le début des travaux. Coordonnées : EPN service SPANC, 9 rue Voltaire-27004 Evreux Cedex ou 02.32.31.72.43. L'avis du SPANC sur la réalisation des travaux sera défavorable si le service n'a pas été informé du commencement des travaux ou si les ouvrages ont été remblayés avant la vérification de bonne exécution. L'entretien et l'exploitation du réseau et des ouvrages d'épuration et de diffusion sont à la charge du lotisseur ou des colotis en association.

Article 7 : Les prescriptions formulées par l'Architecte des Bâtiment de France devront être respectées, elles stipulent que :

- Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z (en plan) 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 (en plan). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C ni R+0,5+C). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe). Les architectures dites en A (coupe) ne sont pas autorisées. 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). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées). 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 (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre

pas l'ensemble des façades et s'il n'est pas de teinte trop foncée. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Article 8 : Les prescriptions formulées par le SIEGE devront être respectées, elles stipulent que :

- Une extension en domaine privé d'un montant environ 12500 € est nécessaire à la charge du demandeur, sous maîtrise d'ouvrage du SIEGE 27 et à la charge du pétitionnaire. Prendre contact avec le siège en cas de validation du PA.

Article 9 : Chacun des lots est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes, à l'exception du lot 1 et 2 où plusieurs habitations peuvent être construites dessus.

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

Article 10 : La surface du terrain de l'opération est répartie entre les lots comme suit :

- lot 1 : 294 m²
- lot 2 : 302 m²
- lot 3 : 366 m²
- lot 4 : 363 m²
- lot 5 : 507 m²
- lot 6 : 543 m²
- lot 7 : 451 m²
- lot 8 : 429 m²
- lot 9 : 439 m²
- lot 10 : 519 m²
- Voirie et Espaces communs

Article 11 : Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (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 d'aménagement du lotissement (DAACT), constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 12 : 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 construction sont celles opposables à la date de délivrance de l'autorisation (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).

Observations : La défense Incendie stipule que Dispositif de DECI existant à distance réglementaire.

PI 100 mm référencé n°13 - Pesage du Service des Eaux EPN du 23/06/2022 : 62 m³/h (habitation isolée - 1ère famille)

Avis favorable sur les capacités et distance du PEI au projet, la conformité des accès au PEI restant de responsabilité communale, Cf. RDDECI27 fiches 2.13 à 2.15 notamment.

De fait de la station d'épuration aucune rétrocession sera effectuée avec l'EPN.

Fait à : JOUY SUR EURE, le 12 juin 2024

Le Maire,



Philippe ALLAIN

Affiché en Mairie le : 12/06/2024

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'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. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres 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 date d'affichage en Mairie et, s'il y a lieu, le nom de l'architecte, la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, c'est à dire que sa durée de 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 joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée 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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez 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 du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus