



2020-34-01

Annule remplace le 2020-34-01

**MAIRIE  
de MENNEVAL****PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**  
*Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté du 31 mars 2020*

Demande déposée le 28/11/2019 et complétée le 31/12/2019	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 02/12/2019	
Par :	<b>DRAKKAR DÉVELOPPEMENT</b>
Représentée par :	Monsieur Aymeric DORMEAU
Demeurant à :	<b>26 Rue Sainte Venise 76240 BIHOREL</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue du Château d'eau - Côte de Durcoeur 27300 MENNEVAL</b>
Cadastré :	<b>398 AI 48, 398 AI 7</b>
Nature des Travaux :	Division en 20 lots à bâtir avec création d'espaces communs

**N° PA 027 398 19 Z0001**

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212703987-20200402-2020-34-01-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/04/2020

Notification : 03/04/2020

Pour l'autorité compétente par délégation

**Le Maire de MENNEVAL**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 28/11/2019 par DRAKKAR DÉVELOPPEMENT, représentée par Monsieur Aymeric DORMEAU

Vu l'objet de la demande

- pour une division en 20 lots à bâtir avec création d'espaces communs ;
- sur un terrain situé Rue du Château d'eau - Côte de Durcoeur ;
- pour une surface de plancher créée totale de 6000 m<sup>2</sup>;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 avril 2012, modifié le 6 mars 2014, modifié le 14 septembre 2018,

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19,

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures,

Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,

Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,

Vu le certificat d'urbanisme n° CU 027 398 19 Z0001 accordé réalisable en date du 06 décembre 2018 et prorogé le 02 mars 2020,

Vu la déclaration préalable n° DP 027 398 19 Z0011 accordé le 05 juillet 2019,

Vu la déclaration préalable n° DP 027 398 19 Z0022 accordé tacitement le 31 janvier 2020,

Vu l'engagement du lotisseur de créer une association syndicale des futurs acquéreurs des lots daté du 26/11/2019,

Vu l'avis Favorable avec réserve du Service Eau Biodiversité Forêt de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 23/01/2020,

Vu l'avis Favorable avec réserve de Générale des Eaux - VEOLIA en date du 29/11/2019,  
Vu l'avis Favorable avec réserve de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 14/01/2020,  
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service voirie de l'Intercom Bernay Terres des Normandie en date du 24/12/2019,  
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 07/02/2020,  
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 07/02/2020,  
Vu la consultation de GRT Gaz Région Val de Seine en date du 23/12/2019,

Considérant que le délai initial d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme de 1 mois, majoré de 1 mois, est suspendu pour une période dérogatoire à compter du 12 mars jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 2020-290 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 du 23 mars 2020.

Considérant que pendant la période dérogatoire, aucune autorisation tacite ne peut être délivrée, seule une décision expresse peut être notifiée.

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le projet présente les réseaux d'eaux usées projetés et qu'un raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement collectif est nécessaire pour chaque lot, des conditions de pose doivent être respectées ;

Considérant que le projet prévoit un aménagement pour la gestion des eaux pluviales, des prescriptions doivent être respectées ;

Considérant qu'en application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » ;

Considérant que l'article 3.2 de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme stipule que le fonctionnement général de la circulation pour les voies nouvelles devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits et l'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé ;

Considérant que le projet prévoit la création de voiries communes et que des prescriptions doivent être respectées ;

**ARRETE**

**Article 1 :** Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles ci-après.

**Article 2 :** Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20 lots en vue de la réalisation de maisons d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6000m<sup>2</sup>. La répartition de la surface de plancher des différents lots devra être effectuée conformément au tableau joint en pièce complémentaire à la demande de permis d'aménager.

**Article 3 :** Le lotissement sera réalisé conformément aux dispositions définies dans les plans et programmes joints à la demande de permis d'aménager.

**Article 4 :** Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur ainsi que le règlement de lotissement ci-annexé.

**Article 5 :** La surface de la parcelle aménagée étant supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha, le projet doit faire l'objet d'un Dossier Loi Sur l'Eau (Art R214-1- 2.1.5.0 du code de l'Environnement).

**Article 6 :** Pour la gestion des eaux usées, des prescriptions devront être respectées, notamment :

- Un raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire. Il suppose un branchement individuel par habitation allant du collecteur principal à une boîte de branchement en limite de propriété sous domaine commun.
- Les matériaux utilisés devront respecter des conditions suivantes : le collecteur principal sera en DN 200 mm de classe CR16 minimum, les branchements seront en DN 150 ou 160 mm de classe CR 16 minimum. Les boîtes de branchement seront des tabourets PVC à passage direct munis d'un tampon fonte marqué EU (Eaux Usées). Ceux-ci seront positionnés de façon à être accessible depuis l'espace commun. Les regards de visite seront en béton préfabriqué avec tampon fonte à charnière, avec encoche de levage marqués EU.

Le réseau d'assainissement à l'intérieur de l'espace commun est privé et non rétrocédable.

**Article 7 :** Pour la gestion des eaux pluviales, les prescriptions suivantes devront être respectés :

- La gestion des eaux sera basée sur une pluie centennale avec un débit de fuite de 2l/s/ha, ce qui correspond à un volume tampon global de 644 m<sup>3</sup>.
- Une gestion centennale des eaux pluviales de toitures de chaque lot est nécessaire, soit 390 m<sup>3</sup> au global.
- Les eaux issues des voiries et des espaces communs seront quant à elles envoyées dans un bassin d'infiltration paysagé de 260 m<sup>3</sup>. La hauteur d'eau prévue dans l'ouvrage est de 70 cm. Une noue anglaise végétalisée sera réalisée dans le fond de l'ouvrage. Une surverse exceptionnelle vers la voirie est prévue en cas de pluie supérieure à une centennale.

Il conviendra de suivre scrupuleusement les modalités de gestion détaillée dans le Dossier Loi Sur l'Eau.

**Article 8 :** Pour la gestion de la voirie, les prescriptions du règlement de voirie de l'Intercom Bernay Terres de Normandie devront être respectées, notamment pour la rétrocession du lotissement et les demandes de service voirie. Il conviendra de poser des bordures de type AC au lieu des caniveaux CC.

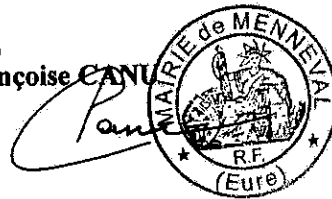
**Article 9 :** La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution de tous les travaux autorisés par la présente décision comme indiqué dans le programme des travaux (PA 8b).

**Article 10 :** A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sera adressée à la mairie, par le lotisseur. La délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de cette déclaration (article R442-18 a du code de l'urbanisme)

**Article 11 :** Tout permis de construire déposé dans les cinq ans suivants l'achèvement des travaux du lotissement constaté par DAACT ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

MENNEVAL, le 02 avril 2020

Le Maire,  
Mme Françoise CANU



Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté du 31 mars 2020

**NOTA BENE :** La défense extérieure contre l'incendie du projet devra être conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, approuvé le 01/03/2017.

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

---

**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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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.