

<b>Demande déposée le 27/09/2024</b>	
Par :	<b>SAS DRAKKAR DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur DORMEAU Aymeric</b>
Demeurant à :	<b>216 Route de Neufchatel  76420 BIHOREL</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue des 4 Vents 27500 SAINT-SYMPHORIEN  606 AB 225, 606 AB 228, 606 AB 24, 606 AB 243, 606 AB 244, 606 AB 245, 606 AB 47, 606 AB 48, 606 AB 50</b>
Nature des Travaux :	<b>Création de 20 terrains à bâtir, dont 3 parcelles accueillant 6 logements et démolition d'une charreterie</b>

**N° PA 027 606 24 S0002****Le Maire de de SAINT-SYMPHORIEN**

VU la demande de permis d'aménager valant permis de démolir présentée le 27/09/2024 par SAS DRAKKAR DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur DORMEAU Aymeric,

VU l'objet de la demande :

- pour la création de 20 terrains à bâtir, dont 3 parcelles accueillant 6 logements et la démolition d'une charreterie ;
- sur un terrain situé Rue des 4 Vents ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 16/12/2019, modifié le 12 décembre 2022 ;,

VU l'article L332.15 du Code de l'Urbanisme permettant la prise en charge par le bénéficiaire de l'autorisation le financement en équipement propre de travaux nécessaires à la viabilisation et à l'équipement du terrain.

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017, complété par note circulaire en date du 06/06/2019,

VU l'avis du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable en date du 17/10/2024

VU l'avis du SIEGE en date du 22/10/2024

VU l'avis de la Direction de l'Environnement de la Communauté de Communes Pont Audemer Val de Risle en date du 22/10/2024

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure - Service Prévention des Risques Marnières en date du 08/11/2024

VU l'avis favorable avec réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Eau Biodiversité et Forêts - Police de l'eau en date du 18/11/2024

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 27/09/2024,

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
- 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 PA10

- 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 ;
- plan de masse des constructions à démolir
- photographie des bâtiments à démolir

## **ARRETE**

### **Article 1 :**

Le présent permis d'aménager valant permis de démolir est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

### **Article 2 :**

Chacun des lots n° 1 à 20 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes dont 3 parcelles composées de 6 logements à vocation locative (lots 18 à 20)

Un espace commun de 5 411 m<sup>2</sup> est réservé à la réalisation de la voirie, au passage des réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilisation des lots et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La Surface de plancher constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n°1 à 20 ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.

La division parcellaire est libre. Elles pourront être modifiées par la suite, sans ajout, ni suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande de permis d'aménager. Toutefois, en cas de modification du parcellaire, les prospectus en périphérie de l'unité foncière devront être conservés.

### **Article 3 :**

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

### **Article 4 :**

L'attention des acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- L'édification des constructions doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et au règlement complémentaire ci-annexé.
- Les accès aux lots doivent être obligatoirement réalisés conformément aux indications portées sur le règlement graphique ci-annexé.
- Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin
- **Les plantations de haies et/ou d'arbres à l'intérieur des parcelles seront à la charge des acquéreurs.**

## **RESEAUX**

### **Eau potable :**

La desserte interne devrait être utilisées selon les prescriptions jointes et le schéma de principe du plan réseau (cf document joint).

### **Electricité :**

Prévoir une extension HTA sur le domaine public et privé avec la mise en place d'un poste de distribution électrique dans le lotissement pour alimenter les lots, desserte qui sera réalisé en équipement propre et pris en charge par l'aménageur (*article L332.15 du Code de l'Urbanisme*).

60 % du coût réel HT restant à la charge du pétitionnaire, soit environ 70000€ restant à charge. Longueur et montant à affiner selon les éléments définitifs et les normes électriques en vigueur.

## **DEFENSE INCENDIE**

La défense incendie sera assurée dans le cadre de l'aménagement du lotissement par l'aménageur (*article L332.15 du Code de l'Urbanisme*).

Les aménagements et la défense incendie prévue devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département de l'Eure et aux recommandations générales et particulières du SDIS de l'Eure portant sur l'accessibilité et la défense extérieure contre l'incendie.

## **COLLECTE DES DECHETS**

**Une zone de collecte des ordures ménagères sera réalisée par l'aménageur pour les lots 13 et 14. La zone de collecte ne devra occasionnée aucune gêne à la sécurité routière.**

## **ASSAINISSEMENT**

**Le pétitionnaire devra obligatoirement prendre en considération les remarques et consignes de la Direction de l'Environnement de la Communauté de Communes Pont Audemer Val de Risle mentionnées dans son avis en date du 22/10/2024**

**Des mesures de perméabilité des terrains devront impérativement être réalisées lors des études.**

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de construire pourrait être refusé si aucun système d'assainissement ne s'avérait possible sur ce terrain, notamment si l'évacuation des eaux nécessitait l'installation d'un puits d'infiltration (soumis à dérogation) ou si ces eaux étaient dirigées vers un fossé ou tout autre exutoire (autorisation du propriétaire à recueillir).

## **REGLEMENTATION THERMIQUE**

Les permis de construire devront comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)

## **TAXES**

Les acquéreurs des lots sont informés qu'ils seront redevables de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives). Ils pourront donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

### **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.

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application 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 la présente autorisation (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

### **Article 7 :**

L'arrêté d'autorisation et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent 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. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (Application Article L.442-7 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 8 :**

Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation de l'assemblée syndicale ou des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

## **NOTA BENE :**

Le projet fera l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau ». Le pétitionnaire est informé que la réalisation des travaux sera différée jusqu'à la délivrance de l'autorisation environnementale.

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.

**Le pétitionnaire est informé que la parcelle AB 244 est concernée par l'indice de cavité souterraine d'origine karstique sur un hameau n°31.**

**Il est rappelé au pétitionnaire qu'il prend de ce fait la responsabilité de poursuivre ou non la réalisation de son projet.**

SAINT-SYMPHORIEN, le 12/12/24  
Le Maire,



RUVEN Michel

*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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres 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.

