

(À rappeler dans toute correspondance)  
**Dossier numéro PA 27487 21 A0001**

**Date de dépôt :** 17/12/2021

**Demandeur :** LES TERRES A MAISONS NORMANDIE  
représentée par Monsieur CRESTIN Jean-Baptiste  
LE CHÊNE JAUNET représentée par Monsieur  
HEDOUIN Yann

**Pour :**

Le projet consiste en la création d'un lotissement de  
20 lots à bâtir destinés à l'habitat.

**Adresse terrain :**

Chemin des Tilleuls, le Haut Bosc  
27380 RADEPONT

**Cadastré :** A52 – Contenance : 23 923 m<sup>2</sup>

## ARRÊTÉ

du Maire au nom de la commune de RADEPONT  
accordant avec prescriptions un Permis d'aménager comprenant ou non des  
constructions et/ou des démolitions

**Le maire de RADEPONT,**

**Vu** la demande Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions  
le 17/12/2021, pour un projet de création d'un lotissement de 20 lots à bâtir destinés à l'habitat,  
situé Chemin des Tilleuls, le Haut Bosc, 27380 RADEPONT.

**Vu** le récépissé de dépôt affiché en Mairie en date du 17/12/2021 ;

**Vu** les pièces fournies le 01/03/2022 ;

**Vu** l'objet de la demande pour :

- Le projet consiste en la création d'un lotissement de 20 lots à bâtir destinés à l'habitat
- pour la création d'un lotissement de 20 lots ;
- sur un terrain situé Chemin des Tilleuls - le Haut Bosc - 27380 RADEPONT ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du  
Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27/06/2008 et modifié le 13/06/2017 ;

**Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUB ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Mixte du bassin versant le l'Andelle en date  
du 04/01/2022 ;

**Vu** l'avis simple de la SIAEPAP en date du 06/01/2022 ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Service Voirie de la CCLA en date du 12/01/2022 ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du SIEGE 27 en date du 17/01/2022 ;

**Vu** l'avis favorable tacite du Syndicat Intercommunal d'Assainissement en date du 20/01/2022 ;

**Considérant** que l'Article R111-2 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 prévoit la création d'une voirie interne au lotissement ainsi que 2 entrées charretières donnant sur la voie communale dite « Chemin des Tilleuls » ;

**Considérant** qu'il y a lieu de respecter les prescriptions émises par le Service Voirie de la CCLA ;

**Considérant** que le terrain se situe à proximité de ruissellements mineurs provenant des terrains en amont non localisé à proximité d'un cours d'eau ;

**Considérant** que le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 20 lots à bâtir intégrant la gestion des eaux pluviales des parties communes du lotissement ;

**Considérant** qu'il y a lieu de respecter les prescriptions émises par le Syndicat Mixte du bassin versant de l'Andelle ;

**Considérant** l'Article AUB4 du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : *"Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains."*

**Considérant** que l'avis du SIEGE 27 qui dispose que « *Extension à réaliser depuis le coffret réseau de la tranche 1 prévu à cet effet. Le devis de l'extension pour cette Tranche 2 sera envoyé aux pétitionnaires* » ;

**Considérant** que le réseau d'électricité n'est pas présent au droit de la parcelle et nécessite une extension par la Tranche 1 située en face du projet ;

**Considérant** que la commune n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai elle pourra procéder aux travaux d'extension du réseau électrique pour ce terrain ;

**Considérant** l'Article L332-15 du Code de l'Urbanisme qui dispose que *"L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures"* ;

**Considérant** que la commune n'est pas en mesure de contribuer au financement de ces extensions pour la part des équipements située en dehors du terrain d'assiette de l'opération ;

**Considérant** que la parcelle à bâtir se situe à moins de 100m du coffret réseau électrique de la Tranche 1 ;

**Considérant** que les travaux d'extension n'ont pour objet que de desservir l'opération projetée ;

**Considérant** que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé Chemin des Tilleuls - le Haut Bosc, à RADEPONT, en la réalisation d'un lotissement de 20 lots à bâtir destinés à l'habitat.

**Considérant** que le projet prévoit 5 000,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;

## ARRÊTE

### Article 1 :

Le Permis d'aménager, comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, susvisé est accordé sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

**Article 2 :**

Les prescriptions émises par le Service Voirie de la CCLA devront être respectées :

*« Compte tenu des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les orientations particulières d'aménagement, les voies référencées VC660 et VC 128 présentent un enjeu d'aménagement communal et seront en ce sens déclassée par délibération conjointe de la commune et de la Communauté de Communes. Dans ce sens, la Communauté de communes Lyons Andelle émet un avis FAVORABLE à ce permis d'aménager sous réserve de l'adjonction au règlement du permis d'aménager concernant le chapitre 3 « Accès et voirie », à savoir :*

*L'accès aux parcelles à construire via les voies de dessertes ne doit pas présenter un risque pour la sécurité des usagers empruntant ces voies 128 — 15 et 660.*

*Enfin, Un constat d'huissier sera établi et transmis à la CDCLA avant les constructions sur ces voies afin d'éviter des dégradations lors du passage des poids lourds durant les travaux et de préserver le patrimoine. »*

**Article 3 :**

Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte du bassin versant de l'Andelle devront être respectées :

*« Suite aux différentes constatations, nous émettons un avis favorable à la réalisation de 20 lots à bâtir sous réserve de :*

- Proscrire la réalisation de sous-sols ;*
- Fixer la hauteur du premier plancher 20 cm au-dessus du terrain naturel ou du terrain fini sur la partie nord-ouest des habitations ;*
- Gérer à la parcelle les eaux pluviales issues des zones imperméables (toitures, terrasses et accès) ;*
- Gérer les eaux des parties communes pour un événement pluvieux au moins centennal avec un débit de fuite limité à 2l/s/ha soit un volume de 441 m<sup>3</sup> comme présenté dans la note de dimensionnement pluvial transmis le 23/12/21 ;*
- Récupérer le dossier loi sur l'eau dont relève l'opération (surface du terrain à aménager : 23 923 m<sup>2</sup>), par la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du code de l'environnement. Dans cet article est précisé que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, dont la surface totale du projet augmentée de la surface du bassin naturel dont les écoulements interceptés par le projet sont issus, supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha, sont soumis au régime de la déclaration.*

*En conséquence, nous souhaitons être consultés pour les demandes de permis de construire correspondantes. »*

**Article 4 :**

En l'absence de réseau d'Electricité au droit de la parcelle et dans le cas d'une extension de réseaux supérieure à 100m, la commune ne sera pas en mesure de contribuer au financement de cette extension pour la part des équipements située en dehors du terrain d'assiette de l'opération ;

**Article 5 :**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5 000,00.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau joint à la demande de permis d'aménager. Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation. La vente des lots et la délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de la déclaration DAACT ;

### Article 6 :

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre des autres réglementations en vigueur. Cette autorisation ne sera exécutoire qu'à compter de l'accord des services compétents au titre des autres législations (Loi sur l'eau).

Fait à RADEPONT

Le 22 MARS 2022

Le Maire

Patrick MINIER



#### NOTA BENE :

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

2/ cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire. Le pétitionnaire se rapprochera des services compétents en matière de voirie (communal, départemental) afin d'arrêter les modalités techniques d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie. Le pétitionnaire prendra soin de protéger le revêtement existant du trottoir et de veiller au respect de son alignement. A l'issue des travaux du projet, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à une réfection du trottoir identique à l'état initial, et sur toute la largeur du linéaire concerné.

3/ la présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

4/ Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être accordés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

a) Soit à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira alors la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement (DAACT).

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés. Le lotisseur devra fournir un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservants des lots. Ce certificat sera joint aux demandes de permis de construire. A défaut de la production de ce certificat, les dossiers de demandes de permis de construire seront déclarés incomplets. Si le dossier n'est pas complété dans les trois mois, la demande de permis de construire fera l'objet d'une décision tacite de rejet, en application de l'article R423-39 du code de l'urbanisme.

5/ Le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) et de la Taxe d'Aménagement (TA) 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). Le bénéficiaire de la présente autorisation peut donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

6/ Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 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 L442-10,11 et 13 sont opposables.

Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 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.

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT

**RECOURS** : Le 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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION** : 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 3 ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tout ordre 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. Cette prorogation peut être renouvelée une fois.

Le 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.425-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**ATTENTION** : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du **DROIT DES TIERS**: il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Envoyé en préfecture le 24/03/2022

Reçu en préfecture le 24/03/2022

Affiché le

ID : 027-212704878-20220324-PA02748721A0001-AU