

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de MENILLES

(À rappeler dans toute correspondance)  
Dossier numéro PA 27397 23 A0001

**Date de dépôt :** 08/02/2023  
**Demandeur :** LE CHENE JAUNET  
représentée par Monsieur Yann Hédouin  
**Pour :** 25 lots sont destinées à la  
construction de maisons individuelles.  
1 macrolot destiné à la construction de  
logements intermédiaires ou collectifs.  
Démolition du bâtiment sur le terrain  
**Adresse terrain :**  
Rue Aristide Briand  
27120 Menilles  
**Cadastré :** AC236

### ARRÊTÉ

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

**Le maire de MENILLES,**

**Vu** la demande de Permis d'aménager susvisée ;  
**Vu** le code de l'urbanisme ;  
**Vu** le code du patrimoine et notamment les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02/10/2015 ;  
**Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone U ;  
**Vu** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteur de la menuiserie – centre  
bourg) approuvé le 02/10/2015 ;  
**Vu** le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du  
Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 mars 2017 ;  
**Vu** les plans fournis par le demandeur ;  
**Vu** l'avis favorable assorties prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du  
25/02/2023 ;  
**Vu** l'avis favorable assorties prescriptions du Direction des Routes de Vernon en date du  
20/03/2023 ;  
**Vu** l'avis favorable assorties de prescriptions de Enedis en date du 11/04/2023 ;  
**Vu** l'avis favorable du Service Eau Potable de SNA en date du 04/04/2023 ;  
**Vu** l'avis favorable du Service Assainissement de SNA en date du 04/04/2023 ;  
**Vu** l'avis favorable de la Gestion Intégrée de l'eau et inondations de SNA en date du  
04/05/2023 ;  
**Vu** l'avis de la Prévention et Collecte des Déchets de SNA en date du 04/04/2023 ;  
**Vu** la demande de permis d'aménager présentée par LE CHENE JAUNET représentée par  
Monsieur Yann HEDOUIN demeurant 42 Rue du Général de Gaulle 27340 PONT-DE-L'ARCHE  
en vue de la réalisation d'un lotissement de 26 lots dont 25 destinés à la construction de  
maisons individuelles et un macro lot destiné à la construction de logement intermédiaires ou  
collectifs et démolition totale du bâtiment existant sur un terrain situé rue Aristide Briand à  
MENILLES cadastré AC 236 d'une superficie de 19319m<sup>2</sup>.

**Considérant** que le projet est situé dans le périmètre ou le champ de visibilité d'un monument  
historique inscrit ou classé.

**Considérant** que le projet en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation ou la mise  
en valeur du ou des monuments historiques, ou de ses abords mais qu'il peut y être remédié.

# ARRÊTE

## Article 1

Le Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions modificatives susvisé est accordé conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le formulaire de demande
- Le plan de situation du terrain (PA1)
- La notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu (PA2)
- Le plan de l'état actuel du terrain à aménager et ses abords (PA3)
- Le plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (PA4)
- Le bilan de la concertation (PA4-1)
- Vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain (PA5)
- Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (PA6)
- Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (PA7)
- Programme et plan des travaux d'aménagement (PA8)
- Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation (PA9)
- Projet de règlement du lotissement (PA10-1)
- Projet de règlement du lotissement (PA10-2)
- Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots (PA12)
- Pièce à joindre à une demande de permis de démolir (PA39-1)
- Pièce à joindre à une demande de permis de démolir (PA39-2)

Sous réserve de respecter des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

## Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 26. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9 990,00 m<sup>2</sup>.

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 3

### **Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :**

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/m<sup>2</sup> (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. 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 4**

##### **Les prescriptions suivantes de la Direction des Routes de Vernon devront être respectées :**

- Deux nouveaux accès directs sur le domaine public départemental sont à créer et à aménager en accès commun avec un surbaissé de 5 à 6 centimètres, En effet, ce projet comprend une entrée et une sortie avec une mise en place d'un sens de circulation unique. Il est préconisé de prévoir une largeur de 6 mètres à l'entrée et la sortie (ouverture dans le mur) pour garantir la visibilité nécessaire pour assurer la sécurité des usagers.
- Une signalisation verticale de type AB4 (STOP) et horizontale (marquage au sol) devront être positionnées à la sortie du site en laissant ainsi la propriété aux usagers de la RD836,
- Tout aménagement nécessaire à la création du projet sera à la charge du pétitionnaire,
- L'accès existant devra être conservé, réaménagé et dédié exclusivement au cheminement piéton,
- Les eaux pluviales seront traitées sur les parcelles concernées (ou raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales). Aucun rejet sur le domaine public routier n'est autorisé.

#### **Article 5**

##### **Les prescriptions suivantes de Enedis devront être respectées :**

- Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution public sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement d'un poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.
- La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créer, est de 20 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

#### **Article 6**

En application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis au programme et plans des travaux annexés, devront être entrepris dans un délai de TROIS ANS. Passé ce délai, ils ne devront pas être interrompus pendant plus d'une année. À défaut, le présent arrêté sera caduc. L'arrêté de permis d'aménager pourra être prorogé d'un an si la demande en est faite au moins deux mois avant la date de caducité.

#### **Article 7**

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 desservant les 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 R 423-39 du code de l'urbanisme.

### Article 8

Conformément aux dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement. Les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construction sont celles opposables à la date de délivrance de l'arrêté de lotir. Toutefois les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

### Article 9

Le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges, fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqué préalablement (article L.442-7 du code de l'urbanisme).

### Article 10

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que les constructions à réaliser dans le lotissement seront soumises au paiement de la taxe d'aménagement, aux taux et modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

### Article 11

Le Secrétaire Général de la sous-préfecture des Andelys, le Directeur Départemental des Territoires et le Maire sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à MENILLES

Le 18/04/2023.

**Le Maire**

**Didier COURTAT**

PO/Jean-Paul MORISOT

1er adjoint au Maire



NOTA BENE :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le présent arrêté modificatif est sans incidence sur le délai de validité du permis initial.

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 télerecours 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.