



**ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
D'UN PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**MAIRIE
CRIQUEBEUF-SUR-SEINE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Déposée le 20/06/2025 complétée le 01/10/2025		N° PA 27188 25 00002
Par :	LES TERRES A MAISONS NORMANDIE	
Demeurant à :	Rue Gustave Eiffel 76230 Bois-Guillaume	
Représentée par	CRESTIN Jean Baptiste	
Pour :	Réalisation d'une opération de lotissement comprenant 20 lots à bâtir	
Sur un terrain sis à :	Chemin des Forrières	
Cadastré :	ZB55, ZB56, ZB57, ZB58, ZB60, ZB61, ZB62, ZB189, ZB190, ZB201, ZB203	

LE MAIRE DE CRIQUEBEUF-SUR-SEINE

Vu la demande de permis d'aménager présentée par Monsieur CRESTIN Jean Baptiste représentant LES TERRES A MAISONS NORMANDIE demeurant Rue Gustave Eiffel 76230 Bois-Guillaume en vue de la réalisation d'un lotissement de 25 lots, dont 20 lots à bâtir, sur un terrain situé Chemin des Forrières à CRIQUEBEUF-SUR-SEINE cadastré ZB55, ZB56, ZB57, ZB58, ZB60, ZB61, ZB62, ZB189, ZB190, ZB201, ZB203 d'une superficie de 19794 m².

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles d'inondation sur le Territoire de la Boucle de Poses, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/12/2002, classant le terrain en zone jaune.

Vu le porter à connaissance du Préfet de l'Eure en date du 19/08/2025, concernant la publication des cartes des aléas inondation établies dans le cadre de la révision du PPRI.

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, dans sa version à jour suite à l'approbation de la modification n°4, par délibération du conseil communautaire n°2025-34 en date du 27/02/2025, classant le terrain en zone AU et A.

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Chemin des Forrières ».

Considérant l'avis du Syndicat intercommunal d'électricité et du gaz de l'Eure (S.I.E.G.E) en date du 03/09/2025

Vu l'avis favorable de l'Agence Routière Départementale de Louviers en date du 05/09/2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services techniques communautaires en date du 17/10/2025.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après :

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 32 lots répartis comme suit :

- 19 lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles.
- 1 macrolot pour la construction de logements groupés qui pourra faire l'objet de subdivisions ultérieures.
- 1 lot formant les espaces et équipements communs.
- 1 lot correspondant à l'élargissement du chemin des Forrières.
- 1 lot correspondant à l'arrêt de bus le long de la route Départementale.
- 2 lots conservés par l'aménageur.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 6660 m² répartie de la façon suivante (Article 12 du règlement écrit) :

- 960m² pour le lot 14.
- 300 m² pour chacun des 19 lots à bâtir.

ARTICLE 3 :

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation.

ARTICLE 4 :

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans le programme et les plans des travaux présentés, ainsi qu'aux prescriptions énoncées dans les avis des différents services consultés susvisés et annexés au présent arrêté, qui devront être strictement respectées.

Notamment :

- ✓ Concernant le réseau d'eau potable, le diamètre de la canalisation prévue entre le raccordement rue des Forrières et le poteau incendie du lotissement sera de 100 mm maximum.
- ✓ Concernant le réseau d'assainissement, il est demandé :
 - à minima d'augmenter la pente du tronçon « EU3 à EU4 » à 0,7%.
 - que le raccordement des canalisations de branchement soit effectué avec un angle inférieur à 67°30 (en « Y »), orienté dans le sens de l'écoulement.
 - que le regard EU1 soit impérativement équipé d'une cunette préformée.

Lesdits travaux seront exécutés en accord avec les services techniques communautaires et les compagnies concessionnaires intéressées, selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

L'accès aux différents lots à bâtir et aux réseaux publics se fera par l'accès commun.

Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire de voirie afin d'arrêter les modalités d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie.

ARTICLE 5 :

L'édition des constructions sera subordonnée au respect du règlement applicable à l'OAP « chemin des Forrières » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 27/02/2025. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment les règlements écrit et graphique du lotissement.

ARTICLE 6 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au plan des travaux ci-annexés.

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 des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- 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 le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

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 de la Mer de l'Eure et le Maire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à CRIQUEBEUF-SUR-SEINE, le 20/10/2025
Caroline MALLET-SCALESSA

**NB :**

1/ Le pétitionnaire est informé que si, lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques sont mis au jour, ils doivent être signalés au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du Titre III du Livre V du Code du Patrimoine relative aux découvertes fortuites. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes, et tout contrevenant sera passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal.

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

3/ Cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire.

4/ 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.

5/ 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.

6/ Le pétitionnaire prendra soin de protéger les équipements publics existants au droit de l'opération. À l'issue des travaux, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à la remise en état à l'identique des équipements.

Transmis en préfecture :

Date de début d'affichage du dépôt :

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.
- s'il s'agit d'un permis de démolir, 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.

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

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 du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la nature du projet et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel, la surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions. 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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 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.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité 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.

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. 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.

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.

DÉLAIS 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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.

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.