

**PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

COMMUNE DE CAUDEBEC-LES-ELBEUF

Dossier numéro :	PA 76165 25 E0002
Déposé le :	27/10/2025
Par :	LES TERRES A MAISONS NORMANDIE représentée par Jean-Baptiste CRESTIN
Demeurant à :	40 Rue Gustave Eiffel 76230 BOIS-GUILLAUME
Adresse des travaux :	Sente de la Mare aux Boeufs, Les Cavées Est
Références cadastrales :	AS235
Nature des travaux :	Création d'un lotissement
Surface du terrain :	5 526 m ²
Destination :	Habitation

Le Maire de Caudebec-lès-Elbeuf,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-4, R421-17 et suivants et R423-1,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2122-18 et suivants,

Vu l'arrêté n° 2023-64P en date du 7 novembre 2023 donnant délégation à Madame Soraya ELMAOUI, Adjointe au Maire, pour les décisions relatives au droit des sols,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 13 février 2020, modifié le 5 juillet 2021, le 13 décembre 2021, le 3 octobre 2022, le 14 novembre 2022, le 6 février 2023, le 25 septembre 2023, le 12 février 2024 et le 31 mars 2025,

Vu le règlement de la zone 1AUB1 y afférant,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis des services Voirie / Espaces Publics / Environnement Déchets de la Métropole Rouen Normandie en date du 01/12/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service Assainissement - de la Métropole Rouen Normandie en date du 12/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de l'Eau Potable- de la Métropole Rouen Normandie en date du 27/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) - de la Métropole Rouen Normandie en date du 19/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service Grand Cycle de l'Eau - de la Métropole Rouen Normandie en date du 12/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis d'ENEDIS en date du 13/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu l'avis émis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service régional de l'archéologie en date du 03/11/2025, dont copie est jointe au présent arrêté,

Vu le courrier de TERRES A MAISONS NORMANDIE en date du 18 décembre 2025 apportant des précisions relatives à la gestion des ouvrages et à l'organisation transitoire jusqu'à la retrocession, dont copie est jointe au présent arrêté,

Considérant que le projet du pétitionnaire est de viabiliser 13 lots à bâtir sur un terrain d'une superficie de 5 526 m² dont la surface plancher maximale envisagée pour l'ensemble du lotissement ne pourra excéder 2 600 m²,

Considérant la zone 1AUB1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Considérant les prescriptions figurant aux avis prescriptions émises par les services Voirie / Espaces Publics / Environnement-Déchets, Assainissement, Eau, Grand Cycle de l'Eau, Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie.

Considérant l'hypothèse de raccordement pour laquelle le permis de construire a été instruit par ENEDIS.

ARRETE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve que les prescriptions figurant aux articles suivants soient respectées.**

Article 2 : Le pétitionnaire devra suivre les prescriptions émises par les services Voirie / Espaces Publics / Environnement Déchets, Assainissement, Eau, Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie.

(Cf. les avis des services Voirie / Espaces Publics, Environnement Déchets, Assainissement, Eau, Grand Cycle de l'Eau (Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie).

Article 3 : Il est précisé au pétitionnaire que le dossier a été instruit avec une puissance de raccordement de 98.3 kVA triphasé,
(Cf. l'avis d'ENEDIS)

Article 4 : Le Conservateur Régional de l'Archéologie rappelle qu'en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, la déclaration immédiate doit être faite auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
(Cf : courrier du Conservateur Régional de l'Archéologie)

Article 5 : le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13. Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable. La surface plancher constructible sur l'ensemble des lots ne pourra excéder 2 600 m².
La constructibilité globale sera répartie conformément aux plans joints et au règlement écrit figurant dans la présente demande.

Article 6 : la surface du terrain de l'opération est répartie entre les lots comme suit :

- lot 1 : 303 m²
- lot 2 : 302 m²
- lot 3 : 302 m²
- lot 4 : 303 m²
- lot 5 : 315 m²
- lot 6 : 314 m²
- lot 7 : 355 m²
- lot 8 : 369 m²
- lot 9 : 350 m²
- lot 10 : 332 m²
- lot 11 : 310 m²
- lot 12 : 334 m²
- lot 13 : 321 m²

Les lots seront desservis par une voie à l'Est créée dans le cadre du projet ALTAREA COGEDIM et une voie interne débouchant sur la Sente de la Mare aux Boeufs.

Le présent projet de viabilisation ne prévoit pas de constructions, une demande de permis de construire sera déposée par chacun des acquéreurs des lots.

Article 7 : Le règlement écrit figurant dans le permis d'aménager devra être remis aux acquéreurs des lots.

Article 8 : Dans l'attente de la réalisation de la rétrocession, le pétitionnaire pourra constituer une Association Syndicale Libre à vocation temporaire, chargée de la gestion, de l'entretien et de la conservation des ouvrages communs jusqu'à leur rétrocession effective. Cette ASL sera dissoute après la réalisation de la rétrocession.

Article 9 : Les ouvrages destinés à être rétrocédés à la Métropole Rouen Normandie feront l'objet d'une convention de rétrocession conclue avec celle-ci après l'achèvement des travaux et la réception des ouvrages, et préalablement à leur transfert dans le domaine public métropolitain ;

Article 10 : l'opération faisant l'objet du présent permis d'aménager étant liée à l'opération voisine réalisée par ALTAREA COGEDIM (PC 7616525E0006), et dans le cas où celle-ci serait réalisée avant la 2ème tranche, une solution temporaire devra être mise en place pour canaliser les eaux de ruissellement au moyen d'une noue sur l'emprise de la future coulée verte.

Article 11 : la délivrance des permis de construire des constructions à édifier sur les lots pourra être accordée à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement et la conformité de ceux-ci, conformément aux articles R.462-1 à 10 du Code de l'urbanisme.

Fait à CAUDEBEC-LES-ELBEUF

Le 15 janvier 2026

L'Adjointe Déléguée,



Soraya ELMAOUI
Soraya ELMAOUI

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.

INFORMATIONS - À 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, 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. 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 : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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, 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.

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.

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. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le biais du site <http://www.telerecours.fr>.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme dans un délai d'UN MOIS à partir de la notification de la décision. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Cette démarche ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. 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.