



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de BUEIL

(À rappeler dans toute correspondance)
Dossier numéro PA 27119 25 00001

Date de dépôt : 16/04/2025

Demandeur : LALOME INVESTISSEMENT

Pour : Détachement de trois lots de terrains
à bâtir

Lot 1 : 3 maisons

Lot 2 : 2 maisons

Lot 3 : 1 maison

Adresse terrain :

Rue de la Gare

27730 Bueil

Cadastré : AC405, AC438

ARRÊTÉ

Délivré par le Maire au nom de la commune de BUEIL
accordant avec prescriptions un Permis d'aménager comprenant ou non des
constructions et/ou des démolitions

Le Maire de BUEIL,

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/09/2014, modifié le 20/06/2017 et le 29/08/2022 ;

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

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 le Certificat d'urbanisme opérationnel n° 27119 25 00015 délivré en date du 19/06/2025 ;

Vu le récépissé de dépôt affiché en Mairie ;

Vu les plans fournis par le demandeur ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 19/05/2025 consistant à fournir un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiment ;

Vu l'avis de service du SIEGE 27 en date du 18/06/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Voirie Pacy en date du 16/07/2025 ;

Vu l'avis favorable du service Assainissement de SNA en date du 13/06/2025 ;

Vu l'avis favorable du service Eau Potable de SNA en date du 13/06/2025 ;

Vu l'avis favorable du service Prévention et Collecte des Déchets de SNA en date du 13/06/2025 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la réalisation de détachement de trois lots de terrains à bâtir comprenant 3 maisons maximum sur le lot 1, deux maisons maximum sur le lot 2, et une maison sur le lot 3, sur un terrain d'une superficie de 2 878m² ;

Considérant que le projet prévoit 1 200 m² de surface de plancher maximum ;

Considérant que l'article U4 du PLU précise que « Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité, en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Dans

le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes par exemple sont à envisager pour gérer les eaux pluviales. »

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du service Gestion intégrée de l'Eau et Inondations de SNA en date du 13/06/2025 ;

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 :

- CERFA. Permis d'aménager
- PA1. Un plan de situation du terrain
- PA12. L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots
- PA2. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PA3. Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- PA4. Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions
- PA5. Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain
- PA6. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PA7. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PA8. Le programme et les plans des travaux d'aménagement
- PA9. Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments
- PA12. L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

Sous réserve de respecter des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1200 m².

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 du service Gestion Intégrée de l'Eau et Inondations devront être respectées intégralement :

« La gestion des eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées des nouvelles constructions devra être réalisée à la parcelle sans rejet en domaine public. Dans un premier temps, cette gestion devra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés ; et dans un second temps, par le biais de techniques permettant l'infiltration (drains, ...) et/ ou le stockage afin d'approcher un rejet nul dans les réseaux et les ouvrages d'eaux pluviales. Le règlement devra spécifier cette gestion à la parcelle des eaux pluviales pour chaque lot. Il est recommandé que la tranchée drainante soit éloignée au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante. »

Article 4 :

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 5

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 6 :

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 7 :

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 8 :

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 9 :

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 BUEIL

Le 05 AOUT 2025

Michel CITHER
Maire de BUEIL



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.