

Demande déposée le 18/12/2020 et complétée le //	
Par :	SARL RJP- M. HAUTOT Raynald
Demeurant à :	2 Place Aristide Briand 76960 NOTRE DAME DE BONDEVILLE
Sur un terrain sis à :	Route d'Allouville/La Vieille route 76190 VALLIQUERVILLE ZE 283, ZE 8
Nature des Travaux :	Réalisation d'un lotissement de 34 lots à bâtir

N° PA 076 718 20 00002

**Destination : 34 lots à
bâtir**

LE MAIRE,

VU la demande de PERMIS D'AMENAGER susvisée, déposée le **18/12/2020** et affichée en mairie le **18/12/2020,**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants & R.421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 15/10/2020 par délibération du conseil communautaire,

VU le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUm,

VU l'objet de la demande :

- Pour un lotissement de 34 lots à bâtir,
- Sur les terrains situés Route d'Allouville/La Vieille Route d'une superficie de 22 975 m² cadastrés ZE 283 en partie et ZE 8 en partie.

VU les pièces de la demande :

- Plan de situation,
- La notice de présentation,
- Le plan de l'état actuel,
- Le plan de composition d'ensemble, d'hypothèse d'implantation des bâtiments et règlement graphique,
- Les plans de coupe des terrains,
- Les photographies du terrain situant dans l'environnement proche,
- Les photographies du terrain situant dans l'environnement éloigné,
- Le programme de travaux,
- Le plan des travaux,
- Le règlement du lotissement,

VU la délibération du conseil municipal n°D2020_45 du 30/11/2020 relative à la rétrocession des voies et espaces verts du futur lotissement,

VU la convention de la commune en date du 17/12/2020 relative à la rétrocession des voies et espaces verts du futur lotissement,

VU la délibération du conseil municipal n°D2020_44 du 30/11/2020 actant la renonciation d'un emplacement réservé,

VU les pièces modifiées reçues en date du 22-02-2021 comprenant le cerfa, le règlement du lotissement, le programme de travaux, l'étude d'infiltration, le plan de composition et le plan des travaux,

VU la pièce modifiée reçue en date du 09-03-2021 comprenant le règlement de lotissement,

VU l'avis favorable avec réserves de la communauté de communes Yvetot Normandie – pôle rudologie en date du 22/01/2021,

VU l'avis technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 01/03/2021,

VU le courrier du Syndicat Mixte des Bassins Versants Caux Seine en date du 03-02-2021 demandant des précisions,

VU l'avis favorable avec réserves du Syndicat Mixte des Bassins Versants Caux Seine en date du 22/02/2021,

VU l'avis technique d'ENEDIS en date du 08/02/2021,

VU l'avis favorable avec réserves de la Direction des Routes en date du 02/02/2021,

VU l'avis technique du Syndicat Mixte d'eau et d'assainissement du Caux Central en date du 01/02/2021,

VU le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 29-01-2021 précisant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

VU l'avis consultatif du CAUE en date du 18/01/2021,

VU le plan de Recensement des Indices de Cavités Souterraines de la commune,

VU les indices n°25 et 219 impactant partiellement la parcelle du projet du permis d'aménager,

VU l'étude For&Tec F76718/24 – Version A du 08 octobre 2020 levant une partie des périmètres,

VU l'avis technique de la DDTM - BERS validant la proposition d'adaptation du périmètre de sécurité des indices 25 et 219,

CONSIDERANT que le projet n'est plus impacté par les indices 25 et 219,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le permis d'aménager sur un terrain d'une superficie de 22975 m² se compose de :

- 34 lots à bâtir
- Lot n°1 à usage d'habitation : 653 m²
- Lot n°2 à usage d'habitation : 596 m²
- Lot n°3 à usage d'habitation : 595 m²
- Lot n°4 à usage d'habitation : 466 m²
- Lot n°5 à usage d'habitation : 455 m²
- Lot n°6 à usage d'habitation : 595 m²
- Lot n°7 à usage d'habitation : 450 m²
- Lot n°8 à usage d'habitation : 414 m²
- Lot n°9 à usage d'habitation : 440 m²
- Lot n°10 à usage d'habitation : 449 m²
- Lot n°11 à usage d'habitation : 404 m²
- Lot n°12 à usage d'habitation : 404 m²

- Lot n°13 à usage d'habitation : 493 m²
- Lot n°14 à usage d'habitation : 400 m²
- Lot n°15 à usage d'habitation : 672 m²
- Lot n°16 à usage d'habitation : 573 m²
- Lot n°17 à usage d'habitation : 564 m²
- Lot n°18 à usage d'habitation : 672 m²
- Lot n°19 à usage d'habitation : 372 m²
- Lot n°20 à usage d'habitation : 378 m²
- Lot n°21 à usage d'habitation : 378 m²
- Lot n°22 à usage d'habitation : 453 m²
- Lot n°23 à usage d'habitation : 703 m²
- Lot n°24 à usage d'habitation : 734 m²
- Lot n°25 à usage d'habitation : 680 m²
- Lot n°26 à usage d'habitation : 778 m²
- Lot n°27 à usage d'habitation : 385 m²
- Lot n°28 à usage d'habitation : 371 m²
- Lot n°29 à usage d'habitation : 539 m²
- Lot n°30 à usage d'habitation : 376 m²
- Lot n°31 à usage d'habitation : 401 m²
- Lot n°32 à usage d'habitation : 579 m²
- Lot n°33 à usage d'habitation : 511 m²
- Lot n°34 à usage d'habitation : 460 m²
- Lot n°35 à usage de voirie : 3223 m²
- Lot n°36 à usage de bassin : 983 m²
- Lot n°37 à usage de voirie : 873 m²
- Lot n°38 à usage de bassin : 447 m²
- Lot n°39 à usage de voirie : 56 m²

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 39 lots (34 lots à bâtir et 5 lots voirie/espaces communs).

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

Article 3 :

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 8 500 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante (suivant le règlement joint à la demande) :

- Lot n°1 : 250 m²
- Lot n°2 : 250 m²
- Lot n°3 : 250 m²
- Lot n°4 : 250 m²
- Lot n°5 : 250 m²
- Lot n°6 : 250 m²
- Lot n°7 : 250 m²
- Lot n°8 : 250 m²
- Lot n°9 : 250 m²
- Lot n°10 : 250 m²
- Lot n°11 : 250 m²
- Lot n°12 : 250 m²

- Lot n°13 : 250 m²
- Lot n°14 : 250 m²
- Lot n°15 : 250 m²
- Lot n°16 : 250 m²
- Lot n°17 : 250 m²
- Lot n°18 : 250 m²
- Lot n°19 : 250 m²
- Lot n°20 : 250 m²
- Lot n°21 : 250 m²
- Lot n°22 : 250 m²
- Lot n°23 : 250 m²
- Lot n°24 : 250 m²
- Lot n°25 : 250 m²
- Lot n°26 : 250 m²
- Lot n°27 : 250 m²
- Lot n°28 : 250 m²
- Lot n°29 : 250 m²
- Lot n°30 : 250 m²
- Lot n°31 : 250 m²
- Lot n°32 : 250 m²
- Lot n°33 : 250 m²
- Lot n°34 : 250 m²

Article 4 :

Les travaux seront réalisés sans différé de travaux, sans vente ou location par anticipation et sans tranche.

Article 5 :

Les constructions à édifier devront respecter les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal complété du règlement du lotissement.

Article 6 :

La Défense Extérieure Contre l'Incendie sera assurée par la pose de deux poteaux incendies au sein du projet. Ces deux poteaux devront être réceptionnés et contrôlés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours avant dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de travaux.

Article 7 :

Les prescriptions émises par la communauté de communes Yvetot Normandie – pôle rudologie dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 8 :

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 9 :

Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte des Bassins Versants Caux Seine dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 10 :

Les prescriptions émises par ENEDIS dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées et notamment **les règles de recul par rapport au poste électrique.**

Le projet a été instruit pour une puissance de raccordement globale de 180 kVA triphasé.

Article 11 :

Les prescriptions émises par la Direction des Routes dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 12 :

Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement du Caux Central dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 13 :

Les eaux pluviales des lots privatifs devront être gérées à la parcelle conformément à la note technique du permis d'aménager et aux prescriptions du Syndicat Mixte des Bassins Versants Caux Seine.

Article 14 :

Les demandes de raccordement aux différents réseaux devront faire l'objet d'une demande auprès des différents services ou concessionnaire compétents.

Les raccordements sur les réseaux devront être faits en souterrain jusqu'à la limite du Domaine Public.

Les extensions éventuelles de réseaux et les raccordements seront intégralement à la charge du pétitionnaire.

Chaque parcelle devra être desservie par un réseau d'Adduction Eau Potable propre, le regard de comptage devra être posé sur la parcelle en limite du Domaine Public.

Chaque parcelle devra être desservie par un réseau d'assainissement propre. Une boîte de raccordement devra être réalisée à la limite du Domaine Public.

Article 15 :

La présente autorisation ne prévaut pas sur l'obligation de déposer un dossier loi sur l'eau auprès des services compétents.

Toute modification du dossier loi sur l'eau ou de la gestion des eaux pluviales impactant les éléments du permis d'aménager devront faire l'objet d'un dossier de permis d'aménager modificatif.

Les autorisations de débit de fuite devront être obtenues dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau.

Article 16 :

La voirie et les espaces communs seront intégralement transférés au domaine public communal, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 30-11-2020.

Article 17 :

La ligne haute tension devra être enterrée sur la totalité de l'emprise du projet.

Article 18 :

En application de l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement définis dans le programme et plans des travaux annexés au présent arrêté, devront être entrepris dans un délai de TROIS ANS à compter de la date de la notification du présent arrêté. A défaut le présent arrêté sera caduc.

Article 19 :

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des construction à l'intérieur du périmètre du lotissement en application de l'article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme, qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions des articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Mention de ce certificat devra figurer dans l'acte de vente portant mutation.

Article 20 :

Le présent arrêté devra être remis aux acquéreurs des lots lors de la vente.

Article 21 :

Les projets de construction à réaliser sur le lotissement seront soumis au versement :

- de la Taxe d'Aménagement au taux 5 %,
- de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au taux de 0,3%
- de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles au taux de 1,3 %
- de la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement d'un montant de
 - 750,00 Euros pour un logement de Type F2 ou inférieur
 - 170,00 Euros par pièce principale supplémentaire

Article 22 : DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

- Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

VALLIQUERVILLE, le 11/03/2021

LE MAIRE,



Jacques CAHARD

N.B.

- Une vérification de la conformité des branchements aux réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devra être demandée auprès du Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement Caux Central dès la fin des travaux.

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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) 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.

Durée de validité du permis :

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 trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : L'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.
