



Commune de SAUCHAY

Dossier n° PA 076 665 23 P0001

Date de dépôt : 31/07/2023  
Demandeur : SARL RAY IMMO  
Pour : Aménagement d'un lotissement de 14 lots  
dont 12 à bâtir valant permis de démolir  
Adresse du terrain : Chemin du Moulin  
Sauchay-le-Bas - 76630 SAUCHAY

## ARRÊTÉ

**Accordant un permis d'aménager  
comprenant des constructions et des démolitions  
au nom de la commune de SAUCHAY  
Le Maire de SAUCHAY,**

Vu la demande de permis d'aménager valant permis de démolir présentée le 31/07/2023 par SARL RAY IMMO, demeurant 10 Boulevard de la Manche - 76200 DIEPPE ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement de 14 lots dont 12 à bâtir, sur une superficie totale de 12 070 m<sup>2</sup> et la démolition d'un bâtiment agricole de 202 m<sup>2</sup> ;
- Sur un terrain cadastré B 250, situé Chemin du Moulin - Sauchay-le-Bas - 76630 SAUCHAY ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces versées au dossier ;

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 31/07/2023 ;

Vu la demande de pièces manquantes signée le 24/08/2023, sans retour de notification au demandeur ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie les 14/09/2023 et 18/09/2023 ;

Vu la Carte Communale approuvée en date du 07/04/2005 ;

Considérant que le projet se situe dans le Secteur Urbanisé de la Carte Communale ;

Considérant que le projet se situe dans le site inscrit de la Vallée de l'Eaulne créé par arrêté d'inscription du 12/10/1984, et en vertu de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, il doit faire l'objet de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et ses prescriptions en date du 11/11/2023 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Normandie en date du 16/10/2023 ;

Vu l'avis favorable sous réserve de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Seine-Maritime, en date du 25/10/2023 ;

Vu l'avis technique d'ENEDIS basé sur une puissance de raccordement globale du projet de 91 kVA triphasé en date du 18/01/2024 ;

Vu l'avis technique de VEOLIA en date du 19/09/2023 ;

Vu l'avis technique tacite réputé favorable du Syndicat du Bassin Versant de l'Arques en date du 30/09/2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/06/2023 autorisant le Maire à signer une Convention de transfert des voiries du lotissement ;

Vu la Convention de transfert des voiries du lotissement signée le 03/07/2023 ;

Vu l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme selon lequel : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations." ;

Vu le nouvel arrêté N°2022-04-28-01 du 28/04/2022 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Seine-Maritime ;

Considérant que le projet objet de la demande, s'il induit la création d'une surface de plancher ajoutée à une surface de garages inférieures à 500 m<sup>2</sup>, génère un risque dit "faible", s'il est situé à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des constructions des tiers, et suppose un débit de référence minimum de 30 m<sup>3</sup>/h situé à moins de 400 mètres ;

Considérant que le projet objet de la demande, pour la création d'habitat, génère un risque "ordinaire" dans son ensemble, mais un risque "faible" pour chacune des constructions ;

Considérant que le poteau incendie le plus proche dispose d'un débit de 60 m<sup>3</sup>/h, qu'il est situé à environ 220 mètres jusqu'aux futures habitations en fond de parcelle, et que par conséquent, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est suffisante au regard du risque à défendre ;

## Article 4

Les points suivants sont à ajouter au règlement de lotissement :

- Les volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire
- Les volumes doivent être un RDC + combles avec une couverture à deux pentes égales et des pignons droits dont les couvertures seront en ardoises ou en tuiles de ton rouge brun. Les matériaux type zinc et aspects zinc sont acceptés pour les constructions annexes
- Une surface comprise entre 20 et 30 m<sup>2</sup> pourra être en simple RDC avec une toiture terrasse
- Le volume doit s'adapter au terrain
- La clôture doit être constituée d'une haie d'essence locale (noisetier, troène, charmille...) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sans soubassement, monté sur des potelets métalliques de même ton
- Sur rue, la clôture (grillage) doit être implantée côté intérieur de la haie
- Les appareils électriques liés à la production de chaleur ou froid (air, eau...) doivent être à intégrer dans la construction avec une sortie d'air munie d'une grille à ventelle.

## Article 5

L'accessibilité des engins-pompes aux points d'eau d'incendie vise à garantir en tout temps et à tout moment, la rapidité de mise en oeuvre et d'alimentation du dispositif de lutte contre l'incendie.

Les éléments à prendre en compte afin de garantir l'accessibilité des engins d'incendie sont les suivants :

- Absence d'obstacles
- Portance de la voirie suffisante
- Caractéristiques géométriques conformes aux voies "engins" et "dévidoirs"
- Abords dégagés
- Rendre l'accès impossible à toutes les personnes non autorisées
- Aire de manoeuvre et de retournement pour les voiries en impasse de plus de 30 mètres avec caractéristiques géométriques conformes (cf. RDDECI chapitre 3 L5).

## Article 6

Cet arrêté annule et remplace l'arrêté ayant même objet et même numéro d'enregistrement et délivré le 18/01/2024. Le délai de fin de validité reste inchangé.

Fait à SAUCHAY, le 29/01/2024  
Le Maire de SAUCHAY  
Gérard LARCHEVEQUE



## **ARRÊTÉ**

### **Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDÉ conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Plan de situation
- Notice descriptive
- Plan topographique
- Plan de composition d'ensemble du projet
- Plan de coupe
- Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain
- Programme des travaux
- Plan des travaux
- Règlement de construction
- Plan de masse des constructions à démolir
- Photographie des bâtiments à démolir
- Convention de transfert et délibération

sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

### **Article 2**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12 lots à bâtir, d'un lot (N°13) pour les espaces communs et d'un lot (N°14) dédié au transformateur.

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m<sup>2</sup> ;

La répartition de cette surface entre les différents lots sera répartie en application du tableau joint au règlement de construction annexé au présent arrêté.

### **Article 3**

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement avant que les équipements desservant le lot d'assiette ne soient achevés.

Une attestation par laquelle le lotisseur certifie sous sa responsabilité l'exécution de ces travaux devra en ce cas être jointe à la demande.

**Nota Bene** : Les avis des différents organismes et la Convention de transfert des voiries du lotissement de l'Eaulne est joint à la présente.

Il appartient au demandeur de déposer au Bureau de la Police de l'Eau un dossier "Loi sur l'eau". Les travaux ne pourront pas commencer avant accord de ce bureau.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131- 2 du code général des collectivités territoriales.*

**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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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 3 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. 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être deux fois prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres 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.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.

