

<b>Demande déposée le 06/10/2018 et modifiée le 13/11/2018</b>	
Par :	<b>ERMITAGE PROMOTION - SAS SOFOCLE</b>
Demeurant à :	<b>61 Rue des Pépinières 76230 ISNEAUVILLE</b>
Sur un terrain sis à :	<b>LE BOURG 76190 SAINT-CLAIR-SUR-LES-MONTS A 589, A 618</b>
Nature des Travaux :	<b>Construction d'un lotissement - 19 lots</b>

**N° PA 076 568 18 00004**

**Destination : lots à  
bâtir**

Le Maire,

**VU** la demande de permis d'aménager susvisée, déposée le **06/10/2018** et affichée en mairie le **06/10/2018**,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 441-1 et suivants, R 441-1 et suivants, L 442-1 et suivants, R 442.1 et suivants,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clair-Sur-Les-Monts approuvé le 11/05/2017,

**VU** le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUc1,

**VU** l'objet de la demande :

- Pour un lotissement de 19 lots à bâtir
- Sur une partie des terrains situés Rue du Château et la Grande Rue, cadastrés A 589 et A 618, d'une superficie totale de 14 093 m<sup>2</sup>.

**VU** les pièces de la demande :

- Plan de situation,
- La notice de présentation,
- Le plan de l'état actuel,
- Le plan topographique
- Le plan de composition d'ensemble,
- 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,
- Le plan des voiries et des réseaux,
- Le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments,
- L'engagement du lotisseur de créer une association syndicale,
- L'attestation du bureau d'étude Ecotone pour la gestion des eaux pluviales,
- L'attestation du lotisseur conformément à l'article L.441-4 du Code de l'Urbanisme,
- La promesse unilatérale de vente,

VU l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale et de la réunir en application de l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme,

VU les pièces modifiées en date du 13-11-2018 et comprenant la notice de présentation, le plan de composition, le plan de coupe, le programme des travaux, le plan des travaux, le plan d'hypothèse d'implantation, le règlement de lotissement,

VU l'avis technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 04-12-2018,

VU l'avis technique du Syndicat Mixte d'eau et d'assainissement du Caux Central en date du 07-12-2018,

VU l'avis favorable avec réserves du Syndicat Mixte des Bassins Versants Caux Seine en date du 17-12-2018,

VU l'avis technique du CAUE76 en date du 30-11-2018,

VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS,

## ARRETE

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

### Article 2 :

Le permis d'aménager sur des terrains d'une superficie de 14 093 m<sup>2</sup> se compose de :

- 19 lots à bâtir :
  - Lot n°1 à usage d'habitation : 617 m<sup>2</sup>
  - Lot n°2 à usage d'habitation : 616 m<sup>2</sup>
  - Lot n°3 à usage d'habitation : 615 m<sup>2</sup>
  - Lot n°4 à usage d'habitation : 615 m<sup>2</sup>
  - Lot n°5 à usage d'habitation : 614 m<sup>2</sup>
  - Lot n°6 à usage d'habitation : 607 m<sup>2</sup>
  - Lot n°7 à usage d'habitation : 649 m<sup>2</sup>
  - Lot n°8 à usage d'habitation : 592 m<sup>2</sup>
  - Lot n°9 à usage d'habitation : 543 m<sup>2</sup>
  - Lot n°10 à usage d'habitation : 541 m<sup>2</sup>
  - Lot n°11 à usage d'habitation : 400 m<sup>2</sup>
  - Lot n°12 à usage d'habitation : 615 m<sup>2</sup>
  - Lot n°13 à usage d'habitation : 650 m<sup>2</sup>
  - Lot n°14 à usage d'habitation : 812 m<sup>2</sup>
  - Lot n°15 à usage d'habitation : 573 m<sup>2</sup>
  - Lot n°16 à usage d'habitation : 573 m<sup>2</sup>
  - Lot n°17 à usage d'habitation : 863 m<sup>2</sup>
  - Lot n°18 à usage d'habitation : 929 m<sup>2</sup>
  - Lot n°19 à usage d'habitation : 726 m<sup>2</sup>
- 1 lot n°20 pour le bassin des eaux pluviales : 331 m<sup>2</sup>
- 1 lot n°21 pour les espaces communs : 1413 m<sup>2</sup>
- 2 lots n°22 et 23 pour des espaces verts : 971 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 23 (19 lots à bâtir, 1 lot pour le bassin, 1 pour les espaces communes et 2 lots pour les espaces verts).

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 4 655 m<sup>2</sup>.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot, sans pouvoir dépasser :

- 30% maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation,
- 50% maximum d'emprise au sol pour les équipements publics.

**Article 4 :**

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

**Article 5 :**

Les constructions à édifier devront respecter les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal et notamment celui de la zone AU et de celles définies par le règlement du lotissement joint au dossier.

**Le règlement de lotissement sera à joindre à chaque vente de lot.**

**Article 6 :**

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

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie en entrée de lotissement, sur la rue de l'Eglise. Ce poteau sera dimensionné pour assurer la défense incendie sur ces deux lotissements.

**Article 7 :**

**Les principes décrits par la note du bureau d'études Ecotone devront être respectés et inscrit dans le Dossier Loi sur l'Eau. Les travaux ne pourront démarrer tant que ce dossier n'est pas validé.**

**En cas de modification du dimensionnement du bassin ou des noues, un permis d'aménager modificatif sera à déposer.**

**Article 8 :**

Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement du Caux Central dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la canalisation d'eau existante sera à renforcer dans le cadre des travaux.

**Article 9 :**

Le pétitionnaire devra solliciter et obtenir des services municipaux compétents une permission de voirie avant tout commencement des travaux.

**Article 10 :**

Toutes les constructions devront respecter les articles du règlement de la zone AU du PLU et notamment ses articles **AU4, AU7 et AU8.**

**Article 11 :**

Un cheminement piéton sera réalisé le long de la Grande Rue, à charge du lotisseur.

Les places de stationnement publiques devront être le plus possible en matériaux perméables.

Chaque lot sera équipé en façade d'un coffret de comptage et de raccordement, intégré dans des murets, à charge du lotisseur.

Les entrées charretières devront être de qualité, en finition gravillonnés de couleur beige clair, réalisées par les acquéreurs.

**Article 12 :**

L'architecture des constructions devra autant que possible s'inspirer des constructions traditionnelles et patrimoniales du territoire.

Le recours aux énergies renouvelables et à une architecture bioclimatique est encouragé.

Si des clôtures grillagées sont installées, celle-ci devront obligatoirement permettre le passage de la petite faune.

**Article 13 :**

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.

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 14 :**

Le cône de vue identifié au PLU et sur le plan de composition du permis d'aménager devra être impérativement conservé, et traité de manière qualitative.

**Article 15 :**

**Le stationnement privé devra s'effectuer sur chaque parcelle, en dehors des entrées charretières, à raison de deux places de stationnement par logement.**

**Article 16 :**

Les talus en fond de parcelle des lots n°10, n°13, n°14, n°17 et n°18 seront réalisés par le lotisseur. Les talus seront obligatoirement plantés, par les acquéreurs, et à maintenir en parfait état.

**Les acquéreurs des lots 18 et 19 devront engazonner la bande située à l'intérieur du cône de vue identifié au PLU et la conserver en parfait état.**

**Article 17 :**

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 18 :**

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 19 :**

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

**Article 20 :**

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 Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) d'un montant de
  - 750,00 Euros pour une habitation de Type 2 et inférieur
  - 170,00 Euros par pièce par pièce supplémentaire

**Article 21 : 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.

SAINT-CLAIR-SUR-LES-MONTS,  
le 19/12/2018  
LE MAIRE.

Mario DEMAZIERES



*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.

---

