

**MAIRIE
DE SAINT-CLAIR-SUR-LES-MONTS**

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

Demande déposée le 06/10/2018 et modifiée le 13/11/2018	
Par :	ERMITAGE PROMOTION- SAS SOFOCLE
Demeurant à :	61 Rue des Pépinières 76230 ISNEAUVILLE
Sur un terrain sis à :	LE BOURG 76190 SAINT-CLAIR-SUR-LES-MONTS A 578
Nature des Travaux :	Construction d'un lotissement - 9 lots à bâtir

N° PA 076 568 18 00003

**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 AUC2,

VU l'objet de la demande :

- Pour un lotissement de 9 lots à bâtir
- Sur le terrain situé rue du Château, cadastré A n°578 et d'une superficie totale de 7 316m².

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
- La note technique de gestion des eaux pluviales et le plan de gestion,
- L'étude Explor-e 76568-02-01 – Version A du 09 mai 2018,
- 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 page 3/17 du CERFA de demande de permis d'aménager, 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,

VU l'indice de cavité souterraine n°117 et son périmètre de sécurité indiqués au plan de recensement des indices de cavités souterraines, annexé au PLU de la commune,

VU que le périmètre de sécurité impacte partiellement le terrain objet du projet,

VU l'étude Explor-e 76568-02-01 – Version A du 09 mai 2018 proposant de réduire le périmètre de risque de l'indice n°117,

VU le courrier de la DDTM76/Bureau des Risques Naturels en date du 08-08-2018 et validant la proposition du bureau d'études,

CONSIDERANT que le projet n'est plus impacté par un risque cavité,

A R R E T E

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 un terrain d'une superficie de 7 316 m² se compose de :

- 1 macro-lot, n°4, pour des logements seniors, divisible : 987m²
- 8 lots à bâtir :
 - Lot n°1 à usage d'habitation : 794 m²
 - Lot n°2 à usage d'habitation : 911 m²
 - Lot n°3 à usage d'habitation : 951 m²
 - Lot n°5 à usage d'habitation : 868 m²
 - Lot n°6 à usage d'habitation : 734 m²
 - Lot n°7 à usage d'habitation : 436 m²
 - Lot n°8 à usage d'habitation : 410 m²
 - Lot n°9 à usage d'habitation : 699 m²
- 1 lot trottoir : 162 m²
- 1 lot espace vert : 193 m²

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 (8 lots à bâtir, 1 macro-lot à bâtir, 1 lot pour le trottoir et 1 lot 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 2560 m².

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 conditions de passage (circulation, desserte des réseaux) par la rue du Château pour le lot n°9 devront être définies par acte notarié joint obligatoirement au permis de construire.

Article 7 :

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 du lotissement situé sur la rue de l'Eglise. Ce poteau sera dimensionné pour assurer la défense incendie sur ces deux lotissements.

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 :

Les prescriptions émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Seine Maritime – Service Ressources Milieux et Territoires – Bureau Police de l'Eau devront être strictement respectées.

Toute infiltration d'eau à proximité des sondages cavités ayant rencontré des anomalies sont à éviter.

Article 11 :

Les prescriptions émises par le Syndicat mixte des bassins versants Caux Seine dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées :

- Les eaux pluviales de chaque habitation seront gérées de manière individuelle par des massifs drainants sur chacune des parcelles ;
- Les eaux pluviales des voiries seront également gérées par des massifs drainants sur les trottoirs ;
- Les massifs drainants se vidangeront par infiltration en moins de 48h, il n'y aura donc aucun rejet d'eaux pluviales en aval du lotissement et donc aucun lien hydraulique avec le lotissement des parcelles A589/618.

Article 12 :

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

Article 13 :

Les noues d'infiltration prévues par l'étude Ecotone devront être réalisées par les acquéreurs et être conservées en parfait état.

Les talus en fond de parcelle des lots n°2, n°3, n°6, n°7 et n°9 seront réalisés par le lotisseur. Les talus seront obligatoirement plantés, par les acquéreurs, et à maintenir en parfait état.

Article 14 :

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 15 :

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 16 :

Les entrées charretières seront à réalisées par les acquéreurs, en respect du règlement de PLU et du règlement de lotissement.

Les coffrets techniques seront intégrés dans les murets d'entrée, à la charge du lotisseur.

La voirie de la rue du château sera réaménagée dans le cadre du lotissement, pour accueillir des places de stationnement ainsi qu'un trottoir. Ces travaux sont à la charge du lotisseur.

Article 17 :

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.

Les acquéreurs des lots 1 et 2 devront engazonner la bande située à l'intérieur du cône de vue identifié au PLU et la conserver en parfait état.

Article 18 :

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

Article 19 :

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 20 :

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 21 :

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

Article 22 :

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 € pour une habitation de Type 2 et inférieur
 - 170,00 € par pièce par pièce supplémentaire

Article 23 : 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.