

**MAIRIE
D'YVETOT**

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

Demande déposée le 14/05/2019 et modifiée le 11/07/2019	
Par :	FRANCE EUROPE IMMOBILIER
Demeurant à :	61 Rue des Pépinières 76230 ISNEAUVILLE
Sur un terrain sis à :	Rue du Vieux Sainte Marie 76190 YVETOT AE 287, AE 324, AE 330
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 16 lots à bâtir

N° PA 076 758 19 00002

**Destination : Lots à
bâtir**

LE MAIRE,

VU la demande de PERMIS D'AMENAGER susvisée, déposée le **14/05/2019** et affichée en mairie le **20/05/2019**,

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 d'YVETOT approuvé le 29/06/2017,

VU le règlement y afférent et notamment celui des zones UP et 1AUM,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « *Secteur de l'Ancienne Distillerie* » du PLU d'Yvetot,

VU l'arrêté du Maire portant délégation de fonction à Monsieur Francis ALABERT, 1^{er} Adjoint au Maire, en date du 07 avril 2014,

VU la délibération de signature du 17 avril 2014 du Maire à Monsieur Francis ALABERT, 1^{er} Adjoint au Maire,

VU l'objet de la demande :

- Pour un lotissement de 18 lots à bâtir,
- Sur les terrains situés Rue du Vieux Sainte Marie d'une superficie totale de 11 332m² cadastrés AE n°330, 287 et 324,

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, le plan d'hypothèse d'implantation, le règlement graphique
- 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 et des réseaux,
- Le règlement du lotissement,
- Le plan de gestion des eaux pluviales,
- Le plan paysager,
- La notice paysagère,

- Les plans de coupe
- L'engagement du lotisseur de créer une association syndicale
- L'attestation du bureau d'études Ecotone sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées,

VU les pièces modifiées en date du 11-07-2019 comprenant la notice de présentation, les plans de coupe, le plan de composition, le règlement du lotissement, le programme des travaux, le plan des travaux et des réseaux, le plan de composition d'ensemble, les hypothèses d'implantation et le règlement graphique,

VU l'avis Favorable tacite de la Communauté de Communes Yvetot Normandie – Service Ordures Ménagères,
VU l'avis Favorable avec prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/06/2019,
VU l'avis Favorable du Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement du Caux Central en date du 25/06/2019,
VU l'avis technique de ENEDIS en date du 05/07/2019,
VU l'avis Favorable de la Direction Des Routes en date du 17/06/2019,
VU l'avis favorable du Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Durdent en date du 30/08/2019,
VU l'avis Favorable avec réserve de la DREAL – Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable en date du 26/06/2019,
VU l'avis technique de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 20/06/2019,

VU le courrier des services techniques de la Ville d'Yvetot concernant la rétrocession de la voirie et des espaces communs, et de l'autorisation de rejet du débit de fuite du bassin de gestion des eaux pluviales en date du 20-08-2019,

VU le Recensement des Indices de Cavités Souterraines de la Commune de Sainte-Marie-des-Champs,
VU la parcelle napoléonienne n°36 et son périmètre de risque associé,
VU la situation du projet en limite communale avec Sainte-Marie-des-Champs,
VU la doctrine de la DDTM76 d'octobre 2014,
CONSIDERANT que le périmètre de risque de la parcelle napoléonienne n°36 impacte en partie le projet, uniquement sur la partie des accès du projet,
CONSIDERANT que le projet peut être accepté sous réserves,

VU le plan de masse, le plan des travaux du projet et le règlement de lotissement,
VU la situation des lots 11 et 12 et l'indication de remblais importants sur ces lots,
CONSIDERANT que la gestion des eaux pluviales pourrait être fortement modifiée,
CONSIDERANT la nécessité d'adapter les constructions aux terrains et à l'existant,

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 11 332m² se compose de :

- **16 lots à bâtir**
- Lot n°1 à usage d'habitation : 302 m²
- Lot n°2 à usage d'habitation : 256 m²
- Lot n°3 à usage d'habitation : 270 m²
- Lot n°4 à usage d'habitation : 271 m²
- Lot n°5 à usage d'habitation : 500 m²
- Lot n°6 à usage d'habitation : 500 m²
- Lot n°7 à usage d'habitation : 500 m²
- Lot n°8 à usage d'habitation : 500 m²
- Lot n°9 à usage d'habitation : 500 m²

- Lot n°10 à usage d'habitation : 515 m²
- Lot n°11 (à définir) : 1017 m²
- Lot n°12 (à définir) : 787 m²
- Lot n°13 à usage d'habitation : 513 m²
- Lot n°14 à usage d'habitation : 513 m²
- Lot n°15 à usage d'habitation : 513 m²
- Lot n°16 à usage d'habitation : 403 m²
- Lot n°17 à usage d'habitation : 402 m²
- Lot n°18 à usage d'habitation : 402 m²
- Lot voirie espaces communs : 2043 m²
- Lot voirie espaces communs : 515 m²
- Lot voirie espaces communs : 110 m²

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 21 (16 lots à bâtir, 2 lots à définir et 3 lots pour la voirie et les 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 4 986m².

La constructibilité sera déterminée conformément aux tableaux joints dans le règlement du lotissement.

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 et notamment celui des zones UP et 1AUm et de celles définies par le règlement du lotissement joint au dossier.

Article 6 : Aucune construction ne pourra être autorisée en l'état sur les lots 11 et 12. Toute modification devra faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif et d'une étude de sol approfondie sur ce secteur.

Article 7 : Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

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.

Article 9 : Les prescriptions émises par ENEDIS dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées. Le pétitionnaire devra se rapprocher des services techniques de la ville d'Yvetot concernant les modalités de raccordement au réseau électrique.

Article 10 : Les prescriptions émises par la Direction des Routes dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 11 : Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Durdent dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 12 : Les prescriptions émises par la DREAL – Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable, concernant la pollution des sols, dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 13 : La prescription suivante concernant l'accès au lotissement devra impérativement être respectée : **Le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.**

Article 14 : Les prescriptions émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées, à savoir :

- La hauteur des remblaiements, autour de la construction, n'excèdera pas 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- La toiture comportera deux pentes symétriques de 40° minimum,
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que sur 20% au maximum de l'emprise au sol de la construction,
- La couverture sera réalisée en ardoises (naturelles ou artificielles), ou en tuiles de terre cuite, présentant 20 unités au m² minimum (ou aspect similaire),
- Les pointes de pignons aveugles devront comporter une fenêtre ou un essentage en clins de bois (sauf implantation en limite séparative),
- Des débords de toiture d'au moins 20 cm devront être réalisés en pignons (sauf implantation en limite séparative),
- Les portes d'entrée et de garage seront d'une couleur soutenue (brun, bordeaux, beige foncé, gris foncé...)
- Les enduits seront choisis dans les gammes de sable, beige, terre et gris-beige.

Article 15 : La sortie du lotissement sur la Rue Sainte-Marie devra faire l'objet d'une permission de voirie auprès du gestionnaire de voirie compétent.

Article 16 :

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 17 :

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

Article 18 :

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

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

Les eaux pluviales **seront gérées à la parcelle pour les lots 5 à 10** (note de gestion à fournir lors du dépôt du permis de construire), par épandage pour une occurrence de pluie centennale. Pour les autres lots, les eaux pluviales seront raccordées directement au réseau d'assainissement pluvial de l'opération.

Le projet devra respecter les travaux et volumes définis dans la note technique de V.R.D.

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 19 : Ce projet étant soumis à la procédure de dossier loi sur l'eau, toute modification de la gestion des eaux pluviales du projet devra faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif.

Article 20 : La voirie et les espaces communs seront rétrocédés à la commune. Cette rétrocession comprend : la voirie du lotissement, chaussée et trottoirs, les ouvrages de gestion des eaux pluviales, noues, bassins, réseau souterrain et le réseau d'éclairage public. Les espaces verts communs ne sont pas compris dans la rétrocession. La rétrocession est conditionnée par le courrier des services techniques joint à cet arrêté.

Article 21 :

L'attention du pétitionnaire est attirée concernant le ruissellement sur la route de Doudeville et sur la rue Sainte Marie. La création de l'ouverture sur la rue Sainte Marie ne devra pas créer de point de pénétration d'eau dans le terrain objet du projet.

De plus, selon les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme, les constructions dans les parties situées en éloignement de cet axe devront observer un recul par rapport à la voirie de 10 mètres.

Cette règle impacte très fortement la constructibilité du lot 1.

Article 22 :

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 23 :

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

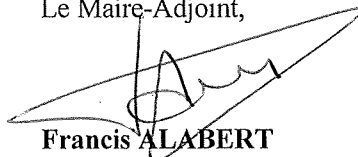
- de la Taxe d'Aménagement de 5%,
- de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au taux de 0,3%
- de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles au taux de 1,3 %
- de la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement d'un montant de
 - 750,00 € pour une habitation de Type 2 et inférieur
 - 170,00 € par pièce par pièce supplémentaire

Article 24 : 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.

YVETOT, le 02/09/2019

LE MAIRE,
Pour le Maire et par délégation
Le Maire-Adjoint,



Francis ALABERT

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.
