

**MAIRIE
DE ROUXMESNIL
BOUTEILLES**

**AUTORISATION D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 13/04/2021, complétée le

N° PA 76 545 21D0001

Par :	FRANCE EUROPE IMMOBILIER
Demeurant à :	42 rue Join Lambert 76230 BOIS-GUILLAUME
Représenté par :	Paul LEFEBVRE
Pour :	Détachement de 54 terrains à bâtir et de l'ensemble des équipements nécessaires à leur desserte
Sur un terrain sis à :	Bernesault 76370 ROUXMESNIL BOUTEILLES -AI 0003

LE MAIRE DE ROUXMESNIL BOUTEILLES

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/10/2018,
Et notamment le règlement de la zone AUa, Ur
Vu le règlement y afférent,
Vu l'avis d'Enédis,
Vu l'engagement du lotisseur à prendre en charge les extensions de réseau, en date du 31/05/2021,
Vu l'avis de Véolia,
Vu l'avis de Dieppe-Maritime,
Vu l'avis du SDIS,
Vu l'avis du Syndicat du Bassin Versants,
Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie,

Vu les pièces du dossier joints à la présente demande,

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1)
et sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous :

Article 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 54.
La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 9996 m² pour l'ensemble du lotissement.
La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée conformément aux plans et tableaux joint à la demande, et substitué le 15/06/2021.
L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune et des règles applicables au lotissement dont les règles, écrit et graphique, sont annexés au présent arrêté.

Article 3 :

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 22/04/2021 seront à respecter.

Article 4 :

Un réseau existant d'eau potable implanté sur la limite entre les parcelles AI3 et AI23 devra rester accessible en tout temps. A ce titre, une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau sera instaurée par une convention de servitude tréfoncière et d'autorisation de passage.

Sont joints au présent avis, le cahier des charges "conditions de rétrocession et prescriptions techniques des ouvrages d'eau potable, d'assainissement eaux usées et eaux pluviales" et annexe "convention pour les ouvrages neufs", à respecter par le demandeur pour pouvoir rétrocéder en domaine public les réseaux d'eau potable et d'assainissement eaux usées et eaux pluviales du lotissement à Dieppe-Maritime.

Article 5 :

Les travaux devront être terminés dans un délai de 3 ans à compter de la date de l'arrête.

Le projet ne fait pas l'objet d'une vente ou location de lots par anticipation.

Conformément à l'article R431-22 du code de l'urbanisme, les permis de construire devront être accompagnés du certificat prévu par l'article R442-18 si l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé.

Dès la réalisation des travaux et conformément aux articles R462-1 et R462-2 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir la Déclaration Attestation l'Achèment et la Conformité des Travaux (DAACT).

Ce document sera en outre remis aux acquéreurs des lots lors de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

Rouxmesnil-Bouteilles, le 07/07/2021

**Le Maire,
Jean-Claude GROUT**



N. B. :

Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Il appartient au pétitionnaire de se conformer aux prescriptions émises par le bureau de la police de l'eau.

Pour information, le présent arrêté ne fera pas l'objet de l'une des prescriptions prévues au code de l'urbanisme, néanmoins le Service Régional de l'Archéologie précise que le site a fait l'objet d'un diagnostic d'archéologie préventive par arrêté 28-2021078 du 1er mars 2021 et réalisé du 27 avril au 5 mai 2021.

Le réseau public d'eau potable se situe rue du Vallon à 30ml environ des parcelles concernées. Au vu du dénivelé du terrain, la pression du service du réseau sera insuffisante pour alimenter le projet.

Il existe un réseau privé qui dessert la Résidence Emmanuelle.

Le réseau public d'assainissement se situe rue du Vallon à 17ml environ des parcelles concernées. Il existe un réseau privé qui dessert la Résidence Emmanuelle.

Selon le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (zone grise), les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. En cas d'infiltration impossible démontrée, les eaux pluviales seront gérées par un débit régulé avec une rétention dimensionnée sur la base de la pluie centennale la plus contraignante avec un débit de rejet limité) 2l/s/ha.

Pour les opérations soumises au versement de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) le montant est de 733.36 € par logement (montant révisé au 1er janvier 2021). La participation est exigible à la date de raccordement de l'immeuble ou à la date d'achèvement des travaux d'extension ou de réaménagement de l'immeuble déjà raccordé induisant un rejet d'eaux usées supplémentaires (création de 54 lots soit 54 PFAC).

Cette parcelle est classée en zone spécifique grise du PPRI de l'Arques. C'est-à-dire que les terrains sont exposés aux effets de ruissellement diffus. Le projet va créer de nouvelles surfaces imperméables, il convient donc d'être vigilant sur le devenir des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du projet afin de ne pas augmenter les risques d'inondation. La pente du terrain devra être prise en compte dans l'aménagement.

Selon les prescriptions du PPRI de l'Arques :

- Les projets de constructions ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements.
- Le plancher habitable de chacune des habitations, sera placé à 50 cm au-dessus du niveau maximal du terrain naturel sur l'emprise de la construction projetée.
- Les sous-sols peuvent être autorisés sous réserve que leurs accès soient conçus pour que les écoulements superficiels ne puissent y pénétrer (orientation de la trémie d'accès, cote de la voie d'accès inférieure au plancher du sous-sol, aérations, ouvertures...).
- Les murs de clôture pleins perpendiculaires à la pente sont interdits, y compris leurs soubassements. Ce seront des clôtures à fil ou à grillage.

Au vu de la topographie du terrain, le pétitionnaire doit prévoir des aménagements de protection du lotissement en amont contre les éventuels ruissellements provenant des terres situées au-dessus (aménagements de type talus, haies, fossé à redents...).

A noter que le Chemin du Mont Blanc a déjà été inondé par le passé par des ruissellements, c'est une zone sensible.

Les cartes d'aléas arrêtées au porté à connaissance du Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation (PPRLI) de la vallée de l'Arques, actuellement en cours de révision, indiquent que la voirie d'accès à la parcelle est impactée par un axe de ruissellement identifié comme aléa fort.

Le PPRLI n'est pas finalisé, mais le porté à connaissance a été signé par la préfète le 19 novembre 2018. Ces cartes doivent être prises en compte dans l'instruction des demandes d'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental "La prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols - Modalités d'application au Département de la Seine-Maritime - Risques liés aux inondations par débordements de cours d'eau, ruissellements, remontées de nappe et risques littoraux", réalisé en novembre 2017 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine Maritime qui prévoit que dans le cas où l'accès au terrain, sur lequel se situe le projet est soumis à un risque d'inondation, et que le projet se situe dans une zone de densification, alors la demande peut être autorisée. Il conviendra cependant que le lotisseur en informe les futurs acquéreurs pétitionnaire et les autres habitants concernés de l'existence de cet aléa.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire doit être très vigilant sur les surverses et débit de fuite afin qu'ils ne soient pas dirigés vers les habitations ni aggraver la situation en aval. Des protections en aval du bassin pourraient être nécessaires au vu des risques pente + surverse bassin (type talus, fossé, haies,...). Une vigilance particulière sera à porter vis-à-vis de la maison enclavée à l'entrée du lotissement accolée au bassin.

Enfin, il est à préciser que l'infiltration à la parcelle est exclue. La pente supérieure à 7% empêche la gestion par infiltration pour gérer les eaux de toitures des lots. La gestion doit être prévue par des systèmes de stockage avec débit de fuite à 2L/s/ha dont il faudra vérifier le bon dimensionnement. Le projet concerne 54 lots, un dossier au titre de la loi sur l'eau doit être réalisé et transmis au bureau de la Police de l'Eau de Seine-Maritime. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions départementales en matière de gestion des eaux pluviales.

Le syndicat émet un avis avec réserves compte-tenu de la pente du terrain et des risques inondations liés au bassin (surverse) et invite le pétitionnaire respecter l'ensemble des prescriptions émises ci-dessus

« Art. *R. 424-12. - Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, - soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseiement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.