

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



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 25/10/2018 Complétée le 17/12/2018	N° PA 76222 18 M0001
Par : ALTITUDE LOTISSEMENT Demeurant : 509 Contre Allée - Route de Neufchâtel 76230 ISNEAUVILLE	Surfaces de plancher :
Représenté(e) par : Monsieur MONTAGNIER Jonathan	Travaux :
Pour : Création d'un lotissement de 20 lots à bâtir et d'1 lot dédié aux espaces et équipements communs	Nombre de Lots : 20
Sur un terrain sis : Rue Louis Pasteur 76480 Duclair Parcelle(s) cadastrée(s) AN22 AN23 AN29 AN30 AN31 AZ2	Destination des lots : habitation

Le Maire de Duclair

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 76222 18 M0001 susvisée,
 Vu l'affichage de l'avis de dépôt effectué en mairie le 25/10/2018,
 Vu le Code de l'Urbanisme,
 Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 12/10/2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de la Métropole, à l'exception du secteur sauvegardé de la ville de Rouen (en l'état actuel des textes en vigueur),
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/03/2017,
 Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones AUR et UR,
 Vu le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Austreberthe et du Saffimbec prescrit le 23/05/2001,
 Vu la délibération municipale portant cession d'une partie du chemin rural n°15 en date du 15/03/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 08/01/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 11/02/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la DDTM - Service Territorial de Rouen-BERS en date du 23/01/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 12/12/2018,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Service Opérationnel en date du 23/01/2019,
 Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie - Service de l'Archéologie en date du 23/01/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Autreberthe et du Saffimbec en date du 01/02/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly - Service Voirie - Métropole-Rouen-Normandie en date du 03/12/2018,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly - Service Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 11/12/2018,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Défense Extérieure Contre l'Incendie - de la Métropole-Rouen-Normandie en date du 07/02/2019,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Métropole Rouen Normandie - Direction de la Planification Urbaine, émis au titre du SCOT, en date du 06/02/2019,
 Vu les pièces complémentaires reçues le 17/12/2018,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.

ARTICLE 2 : L'autorisation d'aménager porte sur la fraction de terrain délimitée au plan de composition PA4, hypothèses d'implantation des bâtiments PA9 comportant la délimitation des terrains.

ARTICLE 3 : La surface de plancher maximale autorisée dans le lotissement sera égale à 6000 m². La constructibilité sera répartie conformément au tableau joint à la présente demande, en article 18 du règlement écrit de lotissement PA 10.

ARTICLE 4 : 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 (PA 10 - règlement graphique et règlement écrit).

ARTICLE 5 : Les travaux de viabilisation dont la réalisation est définie par le programme des travaux devront être entrepris dans le délai maximum de 3 ans, décomptés à partir de la date de notification de l'autorisation d'aménager, et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. À défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des constructions sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement.
Le lotisseur devra fournir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

ARTICLE 7 : Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder les futures constructions aux réseaux collectifs. Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 8 : Le projet peut être desservi en eau potable.

Dans l'éventualité de la rétrocession du réseau au domaine public, le pétitionnaire prendra contact avec la Direction de l'eau et se conformera à ses prescriptions techniques. Ainsi, tous les éléments techniques de l'extension de réseau d'eau potable devront être présentés pour validation par la Direction de l'Eau.

La mise en service du branchement sera réalisée par l'exploitant du réseau à la charge financière du pétitionnaire. Celui-ci prendra contact avec l'exploitant du réseau.

L'association syndicale sera responsable des canalisations et équipements en service jusqu'à une éventuelle rétrocession de ceux-ci au domaine public.

Une demande d'abonnement pour le compteur général doit être faite pour la mise en service. En cas de rétrocession du réseau au domaine public, l'abonnement général du lotissement pourra être résilié.

ARTICLE 9 : La défense extérieure contre l'incendie peut être assurée pour un risque ordinaire d'habitation de la 1^{ère} famille :

- Surface de référence ≤ 250 m² et distance d'isolement < 5 m.

Un hydrant conforme au couple débit pression sera implanté, à distance réglementaire, par l'aménageur.

L'aménagement des voies d'accès doit être conforme au RDDECI en vigueur (cf. pages 46 à 49 du RDDECI du 26/10/2017).

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

Au-delà du niveau de risque couvert indiqué par cet avis, aucun autre projet ne pourra être autorisé sans une amélioration de la couverture DECI et/ou la diminution du niveau de risque du projet par l'usage ou sa conception.

ARTICLE 10 : Pour la gestion des eaux usées, le réseau principal (DN-200) et les branchements (DN-160) seront en fonte, PRV ou polypropylène SN-8. Une antenne au niveau des boîtes de branchement sera posée pour assurer l'étanchéité des raccordements en domaine privé.

Les boîtes de branchement seront positionnées en limite du domaine privé/public et seront munies de tampon fonte classe 250 sous trottoir et 400 sous voirie. Dans le cas contraire, un recul de la clôture permettra de les placer derrière la bordure.

Les tampons des regards de visite seront en fonte classe 400 et munies de charnières articulées.

Compte tenu de la pente sur le réseau principal (10%) des regards de visite avec chute accompagnée sur principe vortex devront être mis en œuvre.

Le demandeur devra interroger VEOLIA EAU, gestionnaire du réseau d'assainissement, afin de connaître les modalités techniques et financières du raccordement sur le réseau d'assainissement desservant la Rue Louis Pasteur.

La demande devra toutefois être transmise à la Direction de l'Assainissement pour instruction, avec le plan des installations projetées en domaine privé.

ARTICLE 11 : Pour la gestion des eaux pluviales, le demandeur devra obligatoirement faire effectuer une étude par un bureau spécialisé, relative au dimensionnement du dispositif d'infiltration calculé en fonction de la perméabilité des sols de la parcelle sur la base d'un orage centennal. Cette note hydraulique devra permettre d'étayer le volume de rétention figurant au plan de masse et le débit de fuite de 1.5 litres/seconde correspondant au coefficient de perméabilité.

Le merlon et la surverse devront être mis en œuvre de manière à éviter tout risque d'inondation de la maison située à l'aval du projet.

Les prescriptions de la Direction de l'Assainissement relatives à la bonne exécution des ouvrages d'assainissement devront être respectées.

Dans le cadre d'un éventuel transfert dans le domaine public, les documents de conformités suivants devront être transmis impérativement à la Direction de l'assainissement pour vérification après l'occupation du dernier pavillon :

- Plans de récolement de l'ensemble des ouvrages (réseau, bassin),
- Tests d'étanchéité et de compactage,
- Inspection télévisé complète,
- Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage et Dossier des Ouvrages Exécutés,
- Enquête de conformités des raccordements,
- Le cas échéant, les servitudes de passage de réseau établies par acte notarié.

Aucun ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public) ne pourra être permis.

ARTICLE 12 : Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Autreberthe et du Saffimbec, dans son avis ci-annexé, devront être strictement respectées.

Par ailleurs, il conviendra d'augmenter légèrement le volume du bassin de stockage des eaux pluviales à 371 m³ comme spécifié dans la note de dimensionnement.

ARTICLE 13 : D'après les cartographies d'aléas disponible du Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Austreberthe et du Saffimbec prescrit le 23/05/2001, l'unique voirie d'accès (Rue Louis Pasteur) de la parcelle AN 22 du projet est impactée par un axe de ruissellement caractérisé en aléa concentré fort. Les futurs habitants seront informés de l'existence de ce ruissellement en application de l'article L. 125-3 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 14 : La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 117 kVA triphasé. Aucune contribution financière n'est due par la CCU à Enedis. Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

ARTICLE 15 : La voie publique est adaptée au projet.

Demander une permission de voirie pour la réalisation des travaux sur le domaine public auprès du Pôle de Proximité avant le démarrage des travaux.

Les terrassements sur le domaine public nécessaires à la réalisation des travaux décrits dans la présente demande d'urbanisme devront être réalisés après une découpe soignée de l'accotement et remblayés dans les règles de l'art. La réfection de l'accotement herbeux à l'identique est à la charge du pétitionnaire.

Etat des lieux à effectuer par le Pôle de proximité avant le démarrage des travaux.

Les voiries du lotissement ne seront pas rétrocédées dans le domaine public métropolitain. En conséquence, l'aménageur devra prévoir un éclairage indépendant du réseau d'éclairage public.

ARTICLE 16 : Au vu de la forte pente de la voirie créée à l'intérieur du lotissement, la collecte des ordures ménagères ne pourra se faire en porte à porte. Le ramassage aura lieu à l'entrée du lotissement via les colonnes enterrées qui seront installées à l'extérieur du lotissement. Aucun bac ne sera distribué aux habitants du lotissement.

ARTICLE 17 : Les prescriptions émises par la Métropole Rouen Normandie - Direction de la Planification Urbaine, dans son avis ci-annexé, devront être strictement respectées, à savoir :

Il conviendra de veiller à la bonne intégration paysagère du lotissement, de respecter la pente notamment à travers les choix d'implantation des maisons, des formes d'habitat plus compactes et innovantes.

ARTICLE 18 : La présente autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau. Il appartient au pétitionnaire de déposer au bureau de la Police de l'eau, un dossier « Loi sur l'Eau ».

ARTICLE 19 : Le notaire recevra, avec le plan de composition approuvé, deux ampliations certifiées conformes à l'arrêté. Il prendra toutes les dispositions utiles pour en assurer la publication au bureau des hypothèques.

ARTICLE 20 : Le versement de la Taxe d'Aménagement Métropolitaine (5%), de la Taxe d'Aménagement Départementale (1,6%) et de la Redevance d'Archéologie Préventive est dû et vous sera réclamé ultérieurement.

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué

Fait à Duclair, le

15 MARS 2019

Le Maire,



Yann Le Borgne

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L. 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DROIT DES TIERS

La présente décision vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la décision respecte les règles d'urbanisme.

VALIDITE (Article R 424-17 du Code de l'Urbanisme)

La présente décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois. Cette demande devra être effectuée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DEBUT DES TRAVAUX

Sauf précision contraire, le bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, la déclaration d'ouverture de chantier jointe,
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et au minimum deux mois, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

La présente décision 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 bénéficiaire de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de la présente décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

AFFICHAGE

Mention de la décision doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

Le panneau d'affichage doit être conforme aux prescriptions des articles A424-15 à A424-19 du code de l'urbanisme et comprendre notamment les mentions suivantes relatives au droit de recours :

- le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Article R.600-2 du Code de l'Urbanisme),
- tout recours administratif ou tout recours contentieux doit à peine d'irrecevabilité être notifié à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Article R.600-1 du Code de l'Urbanisme).

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire de la décision qui désire contester cette décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES (article L242-1 du code des assurances)

Elle doit être souscrite par le bénéficiaire de la décision dès le début des travaux.

A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.