

**COMMUNE DE
MARTAINVILLE EPREVILLE**

**ARRETE
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER
AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 13/04/2023, affiché le 14/04/2023 et complété le 11/07/2023	N° PA 076 412 23 B0001
Par : AMTER § GO Représentée par Monsieur BROUARD Vincent	
Demeurant à : 14 rue Jean Revel 76000 ROUEN	
Pour : Création d'un lotissement de quinze lots à bâtir	
Sur un terrain sis à : Rue d'Orgebray Cadastré : B 39 - 388	

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur du plateau de Martainville approuvé le 12/04/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones AUb et UB,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 13/04/2023 par AMTER § GO, représentée par Vincent BROUARD,

Vu les pièces complémentaires déposées en date des 02/06/2023 et 11/07/2023,

Vu l'objet de la demande :

- pour créer un lotissement de 15 lots à bâtir,
- sur un terrain situé rue d'Orgebray à MARTAINVILLE EPREVILLE (76116),

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10/02/2022 prononçant le déclassement de la parcelle B39 (ancien terrain de foot) du domaine public et l'intégrant dans le domaine privé communal,

Vu l'arrêté N° PD 076 412 23 B0001 en date du 13/06/2023 accordant la démolition du bâtiment existant sur la parcelle,

Vu l'étude réalisée par Explor-e le 26 mai 2021 concluant à la suppression du périmètre de sécurité lié à l'indice de cavité souterraine n° 84, qualifié de leurre,

Vu l'arrêté préfectoral n° 28-2023-293 en date du 04/05/2023 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive sur l'emprise du terrain objet de la demande,

Vu l'avis favorable du syndicat des bassins versant de l'Andelle (SYMA) en date du 03/05/2023,

Vu l'avis favorable de la Direction générale de l'aviation civile – service national d'ingénierie aéroportuaire – en date du 09/06/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction interdépartementale des routes Nord-Ouest en date du 06/06/2023,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France,

Vu l'engagement du maire en date du 10 juillet 2023 de réaliser en accord avec la Direction interdépartementale des routes Nord-Ouest, dans un délai de 12 mois, l'aménagement de l'ilot central sur la RN 31 afin de sécuriser les usagers de la voie,

Vu l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots conformément aux dispositions de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement de 15 parcelles à bâtir sur un terrain d'une superficie de 10 104 m², conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- ↳ Plan de situation
- ↳ Notice de présentation (juillet 2023)
- ↳ Plan de l'état actuel
- ↳ Plan de composition
- ↳ Programme des travaux (juillet 2023)
- ↳ Plans des travaux
- ↳ Règlement écrit (juillet 2023)

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du château de Martainville, monument historique, ou des abords, mais qu'il peut cependant y être remédié,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4150 m², répartie conformément au tableau de répartition des lots annexé au règlement de lotissement. Le nombre maximum de lots autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 15.

Article 3

L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MARTAINVILLE EPREVILLE. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

Article 4

La mise en œuvre des mesures d'archéologie préventive, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 28-2023-293 en date du 04/05/2023 est un préalable à la réalisation du projet.

Conformément aux dispositions de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement dont la réalisation est définie dans le programme des travaux annexé au présent arrêté devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté.

A défaut, le présent arrêté sera caduc. Il en sera de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification, conformément aux dispositions de l'article R 424-20.

Article 5

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Article 6

En application de l'article R 442-18a, aucun permis de construire ne pourra être accordé avant achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme :

En fin de travaux, une DAACT finale sera transmise à la mairie. Les permis de construire pourront alors être délivrés.

Article 7

Les acquéreurs des lots devront gérer sur leur parcelle les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toiture, terrasse, accès...) conformément aux dispositions énoncées dans le règlement de lotissement.

Le système de gestion mis en œuvre devra être précisé dans les demandes de permis de construire.

Article 8

L'accès au projet, rue d'Orgebray, devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie à solliciter et obtenir auprès des services de la commune de la MARTAINVILLE EPREVILLE.

Article 9

Les prescriptions motivées de l'architecte des bâtiments de France, pour les permis de construire à venir, devront être strictement respectées, à savoir :

- Les volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire
- Les volumes doivent être un RDC + combles avec une couverture à deux pentes égales et des pignons droits
- Une surface comprise entre 20 à 30 m² pourra être en simple RDC avec une toiture terrasse
- Le volume doit s'adapter au terrain
- Des haies d'essences locales seront plantées en limites séparatives avec ou sans grillage.

Article 10

Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Article 11

Les droits des tiers sont expressément réservés.

A MARTAINVILLE EPREVILLE, le 28/09/2023

Le maire,

Le Maire,
Lionel SAILLARD



(Handwritten signature of Lionel Saillard)

NOTA BENE : Le présent permis 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 le cas échéant.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les travaux ne pourront démarrer tant que le dossier portant sur la loi sur l'eau ne sera pas validé.

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 - À 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 3 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.