

**COMMUNE DE
LA VIEUX RUE**

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 28/04/2023, affiché le 03/05/2023 et complété le 12/06/2023	N° PA 076 740 23 B0001
Par : AMTER § GO Représentée par Monsieur BROUARD Vincent	
Demeurant à : 14 rue Jean Revel 76000 ROUEN	
Pour : Création d'un lotissement de seize lots à bâtir	
Sur un terrain sis à : Rue de la Hetraie Cadastré : ZD 98 – 97 ZE 149 - 150	

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/04/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUb,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 28/04/2023 par AMTER § GO, représentée par Vincent BROUARD,

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 12/06/2023,

Vu l'objet de la demande :

- pour créer un lotissement de 16 lots à bâtir,
- sur un terrain situé rue de la hétraie à LA VIEUX RUE (76160)

Vu l'étude réalisée par Explor-e le 23 septembre 2022 concluant à l'adaptation du périmètre de sécurité lié à l'indice de cavité souterraine n° 41,

Vu l'étude réalisée par Explor-e le 21 février 2023 concluant à la mise en place d'un périmètre de rayon de 12 mètres autour d'une marnière découverte et circonscrite,

Vu l'arrêté préfectoral n° 28-2023-314 en date du 16/05/2023 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 Cailly Aubette Robec en date du 27/06/2023,

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 16 parcelles à bâtir sur un terrain d'une superficie de 12 972 m², conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- ↳ Plan de situation
- ↳ Notice de présentation
- ↳ Plan de l'état actuel
- ↳ Plan de composition (Indice 4-1)
- ↳ Programme des travaux (Indice 2-1)
- ↳ Plans des travaux (Indice 9-1)
- ↳ Règlement écrit (Indice 3-1)
- ↳ Règlement graphique (Indice 4-1)

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 4000 m², répartie conformément au tableau de répartition des lots annexé au règlement de lotissement, à savoir :

- 250 m² de surface de plancher maximale par lot

Le nombre maximum de lots autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 19.

Article 3

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

L'attention des futurs constructeurs est attirée sur le fait que le règlement de lotissement classe l'opération en risque faible eu égard au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de Seine Maritime approuvé en date du 28/04/2022. Par conséquent les futurs projets devront respecter le tableau de répartition des lots annexé au règlement de lotissement et être distants de plus de 5 mètres de tout bâtiment.

Article 4

La mise en œuvre des mesures d'archéologie préventive, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 28-2023-314 en date du 16/05/2023 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 devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie à solliciter et obtenir auprès des services de la commune de la VIEUX RUE.

Article 9

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 10

Les droits des tiers sont expressément réservés.

A LA VIEUX RUE, le 21 Août 23

Le maire, Thierry VANDERPERT



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.