



**MAIRIE DE
FONTAINE LA MALLET**

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 07/01/2021 Dépôt affiché en Mairie le : 11/01/2021 Complétée le 05/03/2021		N° PA 76270 21 C0001
Par :	DRAKKAR DEVELOPPEMENT	Surface plancher autorisée : 1 500 m ² Nbre de logements : 6 Nbre de bâtiments : --- Destination : Habitation
Demeurant à :	216 route DE NEUFCHATEL 76420 BIHOREL	
Représenté par :	Monsieur DORMEAU Ayneric	
Pour :	Création d'un lotissement de 5 terrains à bâtir et 1 terrain bâti.	
Sur un terrain sis à :	30 rue de Freville 76290 FONTAINE LA MALLET	

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 07/01/2021 par DRAKKAR DEVELOPPEMENT, demeurant au 216 route de Neufchâteau à BIHOREL (76420)

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement de 5 parcelles à bâtir et 1 terrain bâti.

Vu la demande susvisée ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé 13/11/2018 ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Up ;

Vu le certificat d'urbanisme n° CU 76 270 19 C0051 accordé en date du 21/09/2020 ;

Vu l'arrêté de Madame le Préfète de la Seine-Maritime n°20172610 en date du 26/10/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Seine-Maritime ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11/02/2021 ;

Vu l'avis de la direction Cycle de l'eau de la Communauté Urbaine – Le Havre Seine Métropole en date du 19/03/2021 ;

Vu l'avis de la direction Cycle des déchets de la Communauté Urbaine – Le Havre Seine Métropole en date du 15/02/2021 ;

Vu l'avis de la direction Voirie Mobilité de la Communauté Urbaine – Le Havre Seine Métropole en date du 04/03/2021 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/02/2021 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 05/03/2021 ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour la création d'un lotissement n° PA 076 270 21 C0001 de 6784 m² issu de la parcelle cadastrées n° C 1362, 1363, 1364 et 1366

Conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Plan de situation (PA1)
- Note du projet d'aménagement (PA2)
- Plan de l'état des lieux (PA3)
- Plan de composition et du règlement graphique (PA4.9)
- Coupe AA' (PA5.1)
- Coupe BB' (PA5.2)
- Dossier photos (PA6.7)
- Bâtiments existants à conserver (PA6.7bis)
- Plan de travaux (PA8.1)
- Profil en long de la voirie projetée (PA8.2)
- Programme des travaux (PA8.4)
- Règlement de lotissement (PA10)
- Engagement du lotisseur (PA12)
- Note technique – Gestion des eaux pluviales
- Plan de masse du projet – Gestion des eaux pluviales

ARTICLE 2 : La division en lots privatifs et en espaces réservés à des équipements ou des usages collectifs devra se conformer au plan parcellaire après piquetage annexé au présent arrêté de la manière suivante :

1. Lot 1 de 694 m² environ, terrain à bâtir destiné à l'accueil de maison individuelle. Surface plancher maximal : 250 m²
2. Lot 2 de 963 m² environ, terrain à bâtir destiné à l'accueil de maison individuelle. Surface plancher maximal : 250 m²
3. Lot 3 de 641 m² environ, terrain à bâtir destiné à l'accueil de maison individuelle. Surface plancher maximal : 250 m²
4. Lot 4 de 982 m² environ, terrain à bâtir destiné à l'accueil de maison individuelle. Surface plancher maximal : 250 m²
5. Lot 5 de 1021 m² environ, terrain à bâtir destiné à l'accueil de maison individuelle. Surface plancher maximal : 250 m²
6. Lot 6 de 1186 m² environ, terrain bâti. Surface plancher maximal : 250 m²
7. Espaces communs/voirie de 1 297 m² environ destiné à recevoir des espaces communs.

ARTICLE 3 : La surface plancher prévue sur l'ensemble du lotissement est de 1500 m² conformément au règlement de lotissement joint à la présente demande.

ARTICLE 4 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme générales de la commune de Fontaine-la-Mallet. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment les règlements graphiques et écrit du lotissement.

ARTICLE 5 : En application de l'article R-424-17, les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme et les plans de travaux, annexé au présent arrêté, devront être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté.

A défaut, le présent arrêté sera caduc.

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

Les frais de branchement, de raccordement aux différents réseaux seront à la charge du lotisseur.

Les constructions devront être reliées, aux frais de l'usager, aux branchements particuliers exécutés par le lotisseur sur les lots.

ARTICLE 6 : Les prescriptions émises par ENEDIS dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées. La puissance globale de raccordement pour laquelle le projet est accordé est de 12 kVA monophasé. En cas de demande de puissance de raccordement supérieure par le pétitionnaire, aucune contribution ne sera à la charge de la commune.

ARTICLE 7 : Les prescriptions émises par la Direction Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine - Le Havre Seine Métropole dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.
[...]

ARTICLE 8 : Les prescriptions émises par la Direction Voirie Mobilité de la Communauté Urbaine - Le Havre Seine Métropole dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 9 : Les prescriptions émises par la Direction Cycle des déchets de la Communauté Urbaine - Le Havre Seine Métropole dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 10 : Les prescriptions émises par l'ABF dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées :

- « Il conviendra de prendre en compte dans l'implantation des futures constructions la présence d'arbres de hautes tiges existants à conserver suivant leur emplacement, afin de conférer au futur lotissement l'esprit d'un parc habité, avec une architecture de qualité, tant dans les matériaux (brique ardoise) que dans la volumétrie (pente des toitures, formes simples) »

ARTICLE 13 : La vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance du certificat prévu à l'article R426-6 du Code de l'Urbanisme et attestant l'achèvement des équipements desservant les lots.

ARTICLE 14 : Les constructions à réaliser sur le lotissement seront soumises au paiement de :

- Taxe d'Aménagement – Part communale : 5.00%
- Taxe d'Aménagement – Part départementale : 1.60%
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0.40%

ARTICLE 15 : Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire de la vente des lots. Les servitudes et conventions seront reprises dans chaque acte de vente. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Fait à FONTAINE LA MALLET
Le

LE MAIRE,

par déléguation

Jean-Louis MAURICE

Le premier Adjoint
Philippe BACHELET



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.
- par dérogation aux dispositions précédentes, une décision de non-opposition à une déclaration préalable d'une coupe et abattage d'arbres n'est exécutoire qu'un mois après la date à laquelle elle est acquise et un permis de démolir n'est exécutoire qu'à l'issue d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il vous a été notifié et, s'il y a lieu, de sa transmission au préfet.
- 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.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

- **DUREE DE VALIDITE** : l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. 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'ensoleillement, 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 L. 241-1 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'État, 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

- **RETRAIT** : Dans le délai de TROIS MOIS suivant 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.