

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 31/05/2024
Dépôt affiché en Mairie le 05/06/2024
Complété le 05/09/2024, 05/11/2024, 06/12/2024, 11/12/2024 et 17/12/2024

Par :	AMEX Aménageur Promoteur
Demeurant	3 rue de la Scierie
à :	76530 GRAND COURONNE
Représenté par :	Monsieur ROST Michel
Pour :	Aménagement d'un lotissement
Sur un terrain sis :	Route d'Oudalle, route d'Orcher, rue de Serigny et rue de Neuvy
à :	76700 HARFLEUR

Référence dossier

N° PA 076-341-24 C0001

Superficie de l'unité foncière :	11 517 m ²
Superficie à aménager :	7 000 m ²
Nombre total de lots :	13
Nombre de lots à bâtir :	11
Surface de plancher maximale autorisée :	2 750 m ²

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;
 Vu le code de l'Urbanisme ;
 Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Plaine Alluviale Nord de l'Estuaire de la Seine (PPRL PANES), du Havre à Tancarville approuvé le 01/07/2022 ;
 Vu le règlement y afférent ;
 Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Seine-Maritime approuvé le 28/04/2022 ;
 Vu le Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 25/09/2017 ;
 Vu le règlement y afférent et notamment celui du secteur 2A ;
 Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Harfleur approuvé par délibération du conseil municipal le 13/03/2017 ;
 Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UB2a ;
 Vu le courrier indiquant que le dossier est incomplet et que le délai d'instruction de la demande est modifié en date du 27/06/2024 ;
 Vu les pièces complémentaires présentées en date du 05/09/2024 ;
 Vu les pièces modificatives présentées en date du 05/11/2024, du 06/12/2024, du 11/12/2024 et du 17/12/2024 ;
 Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/07/2024 ;
 Vu l'avis favorable d'Enedis pour 83 kVA triphasé en date du 21/06/2024 ;
 Vu les avis favorables avec prescriptions de la Direction Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole (CULHSM) en date du 01/07/2024, du 14/10/2024 et du 09/12/2024 ;
 Vu les avis favorables avec prescriptions du Service Ruissellement de la CULHSM en date du 08/10/2024 et du 10/12/2024 ;
 Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Cycle du Déchet de la CULHSM en date du 24/06/2024 ;
 Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM en date du 17/06/2024 ;
 Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Routes (DDR) en date du 06/06/2024 ;
 Vu l'avis favorable de GRT Gaz en date du 28/06/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande consiste, sur un terrain situé sur la commune d'Harfleur, route d'Oudalle, à aménager un lotissement composé de 13 lots dont 11 lots à bâtir (lots n°1 à n°11), d'un lot recevant la voirie (lot n°12) et d'un lot dédié à la gestion des eaux pluviales (lot n°13) ;

Considérant qu'il est mentionné au formulaire CERFA 16297*01 que l'ensemble des travaux sera réalisé en une seule tranche et que le projet ne fait pas l'objet d'une demande de travaux de finition différés ;

Considérant que le projet nécessite la consultation des services intéressés par le projet conformément à l'article R.423-50 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le gestionnaire du réseau public de distribution d'eau potable et du réseau collectif d'assainissement est la Direction Cycle de l'Eau de la CULHSM ;

Considérant que le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité est la société Enedis ;

Considérant que les gestionnaires des voiries concernées par le projet sont la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM et la DDR ;

Considérant que le gestionnaire des déchets est la Direction Cycle du Déchet de la CULHSM ;

Considérant que la société GRT Gaz est en charge de l'exploitation d'un ouvrage de transport de gaz haute pression à proximité du terrain objet des travaux ;

Considérant que le projet est situé au sein du SPR de la commune d'Harfleur et est donc soumis à l'avis conforme de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Maritime de la DRAC de Normandie conformément à l'article R.423-54 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable ;

Considérant que le code de l'urbanisme dispose, notamment à ses articles R.442-3 et suivants, que le traitement et la gestion ultérieure des voies, équipements et espaces communs doivent être déterminés à la délivrance du permis d'aménager ;

Considérant que, compte-tenu de la localisation du projet et de son raccordement à la trame viaire et aux réseaux existants, les voiries et réseaux divers créés dans le cadre de l'aménagement du lotissement devront être rétrocédés aux gestionnaires intéressés ;

Considérant que les différentes pièces du permis d'aménager comportent des incohérences quant à la rétrocession ou non des voiries et réseaux divers créés dans le cadre de l'aménagement du lotissement ;

Considérant que le respect des prescriptions émises par les différents services de la Communauté Urbaine conditionne la rétrocession des voiries et réseaux divers créés dans le cadre de l'aménagement du lotissement ;

Considérant que des contradictions subsistent dans le troisième avis rendu par la Direction Cycle de l'Eau de la CULHSM en date du 09/12/2024 notamment quant aux modalités de raccordement du lotissement projeté au réseau d'assainissement telles que « *le projet est desservi uniquement par la route d'Orcher* » et « *le lotissement sera raccordé par un unique branchement route d'Oudalle* » ;

Considérant que ces différentes modalités de raccordement peuvent avoir un impact conséquent sur l'aménagement du lotissement selon qu'il s'agisse d'un raccordement gravitaire (route d'Oudalle) ou via un dispositif relevage (route d'Orcher) ;

Considérant qu'il est nécessaire, avant toute exécution des travaux, que l'aménageur intègre ces remarques à son projet et que la Direction Cycle de l'Eau de la CULHSM se prononce sur la validité de la solution retenue et sur le respect des dispositions de la procédure Conception, Réalisation et Remise des Ouvrages en vue de la rétrocession des ouvrages ;

Considérant que la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM indique notamment dans son avis en date du 17/06/2024 :

- Qu'un raccordement du lotissement au trottoir existant de la rue de Neuvy doit être réalisé ;
- Que l'allée existante permettant de desservir le lot n°1 doit être reprise (en géométrie/résistance) pour assurer un accès carrossable ;
- Que des rétrécissements ponctuels de chaussée doivent être réalisés ;
- Que le réseau et les dispositifs d'éclairage public devront respecter le cahier de préconisations pour la réalisation des réseaux d'éclairage public en vue de la rétrocession des ouvrages ;

Considérant que ces dispositions n'ont pas été prises en compte pendant la phase d'instruction et que les pièces constitutives du permis d'aménager n'ont pas été modifiées afin de déterminer les modalités de mise en œuvre de ces remarques ;

Considérant que ces modifications ont un impact majeur sur la composition d'ensemble du lotissement ;

Considérant que la nature des matériaux de la trame viaire a été précisé le 17/12/2024 ;

Considérant qu'il est nécessaire, avant toute exécution des travaux, que l'aménageur intègre ces remarques à son projet et que la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM se prononce sur la validité de la solution retenue et sur le respect des dispositions du règlement de voirie en vue de la rétrocession des ouvrages ;

Considérant que la Direction Cycle du Déchet de la CULHSM indique notamment dans son avis en date du 24/06/2024 que la voie nouvellement créée devra répondre en tous points aux préconisations du règlement de collecte ;

Considérant que la conformité de la voie projetée vis-à-vis des dispositions du règlement de collecte n'a été ni vérifiée ni validée pendant la phase d'instruction du permis d'aménager ;

Considérant que l'éventuelle modification du projet pour mise en conformité au règlement de collecte pourrait avoir un impact majeur sur la composition d'ensemble du lotissement ;

Considérant qu'il convient également de s'assurer de la compatibilité de ces dispositions avec les prescriptions de Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM quant aux rétrécissements ponctuels de chaussée à réaliser ;

Considérant que ce projet porte en majeure partie sur une propriété privée de la Ville d'Harfleur ;

Considérant que la Ville a déterminé des orientations pour l'aménagement de ce site dans le cadre d'une procédure de consultation visant à déterminer le bénéficiaire de la vente du terrain ;

Considérant que le traitement des espaces verts communs est insuffisamment détaillé pour s'assurer du respect des orientations d'aménagement préalablement définies par la Ville ;

Considérant que le traitement de la trame viaire et du stationnement ainsi que le règlement de lotissement doivent être revus pour correspondre aux orientations d'aménagement préalablement définies par la Ville ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions visées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Un permis d'aménager modificatif devra être obtenu avant tout début d'exécution des travaux afin de préciser les modalités d'intégration au projet des différentes remarques des services consultés et ajuster l'aménagement du site avec les orientations de la Ville.

ARTICLE 3 : Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots devront être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme. Ces documents devront leur avoir été communiqués préalablement.

ARTICLE 4 : Les travaux d'équipements et de viabilité devront être exécutés en accord avec les autorités et les compagnies concessionnaires intéressées selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 5 : En application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire sur l'emprise du lotissement ne pourront être délivrés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : Le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme. Ce certificat devra être joint à toute demande de permis de construire conformément à l'article R.431-22 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : Les constructions devront respecter les dispositions réglementaires applicables de la zone concernée du SPR, du PLU de la commune d'Harfleur et du PPRL PANES. 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 graphique et écrit du lotissement.

ARTICLE 8 : La puissance de raccordement pour laquelle le projet est accordé est de 83 kVA triphasé.

ARTICLE 9 : Les prescriptions émises par la Direction Cycle de l'Eau de la CULHSM dans son rapport ci-annexé du 09/12/2024 devront être strictement respectées. Avant toute exécution des travaux, un projet modifié respectant strictement les prescriptions de l'avis susmentionné devra être validé par la Direction Cycle de l'Eau de la CULHSM et faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 10 : Les prescriptions émises par la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM dans son rapport ci-annexé du 17/06/2024 devront être strictement respectées. Avant toute exécution des travaux, un projet modifié respectant strictement les prescriptions de l'avis susmentionné devra être validé par la Direction Voirie et Mobilité de la CULHSM et faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 11 : Les prescriptions émises par la Direction Cycle du Déchet de la CULHSM dans son rapport ci-annexé du 24/06/2024 devront être strictement respectées. Avant toute exécution des travaux, un projet modifié respectant strictement les prescriptions de l'avis susmentionné devra être validé par la Direction Cycle du Déchet de la CULHSM et faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 12 : Conformément à l'article UB14.1 du PLU de la commune d'Harfleur, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.

ARTICLE 13 : Conformément à l'article UB14.2 du PLU de la commune d'Harfleur, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE 14 : Conformément à l'article UB14.3 du PLU de la commune d'Harfleur, les lignes de distribution de gaz, de fluides divers, d'éclairage public, devront être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes de télécommunications aériennes existantes.

ARTICLE 15 : Conformément à l'article UB14.4 du PLU de la commune d'Harfleur, les lignes de distribution d'électricité et de télécommunication devront être raccordées, soit par souterrains, soit en effacé sous combles.

ARTICLE 16 : Conformément à l'article UB14.5 du PLU de la commune d'Harfleur, les rejets maximums tolérés d'eaux pluviales étant limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

Fait à HARFLEUR

Le **26 DEC. 2024**

Le Maire et par délégation,

Loïc JAMET
Adjoint au Maire



Nota-Bene : Le présent permis de construire ne vaut pas autorisation au titre du code de l'environnement.

Recommandation : L'aménagement recommandé pour assurer la gestion des eaux pluviales du projet figure dans l'avis du service ruissellement de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 10/12/2024.

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.