

Demande déposée le 30/01/2024, complétée le**N° PA 76 414 24D0001**

Par :	AMEX
Demeurant à :	3 Cité Lebon 76530 GRAND-COURONNE
Représenté par :	Monsieur Michel ROST
Pour :	Création de 16 terrains à bâtir avec voirie, espaces communs et réseaux les desservant.
Sur un terrain sis à :	5 Cité Lebon 76370 MARTIN-EGLISE -AB 0015, AB 0088

LE MAIRE DE MARTIN-EGLISE

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2018 et exécutoire en date du 22 Décembre 2018, approbation de la révision allégée du PLU le 29 Décembre 2022,
Et notamment le règlement de la zone N, AUc1, AUc2, Uc
Vu le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux d'Inondation de l'Arques approuvé le 26 décembre 2007, révisé le 28 juin 2022,
Vu l'avis d'Enédis,
Vu l'engagement du lotisseur quant à la prise en charge de l'extension nécessaire,
Vu l'avis de Véolia,
Vu l'avis de Dieppe-Maritime,
Vu l'avis du Syndicat du Bassin Versant de l'Arques,
Vu l'avis du SDIS,
Vu l'avis du Maire,

Vu les pièces du dossier jointes à la demande,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) et sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous :

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 terrains à bâtir avec une voirie interne et de l'ensemble des équipements nécessaires à leur desserte.

La surface de plancher maximale autorisée est de 4000 m2 pour l'ensemble du lotissement.

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée conformément aux plans et tableaux joints à la demande.

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 dont les règlements, écrit et graphique, sont annexés au présent acte.

Article 3 : les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) dans leur courrier en date du 02/04/2024 seront strictement respectées.

Article 4 : Les observations de Dieppe-Maritime devront être prises en compte puisque la pression de service public sera insuffisante pour alimenter le projet. Toutefois, l'aménageur dit mettre en place un surpresseur pour permettre une alimentation du projet en débit et pression suffisante. Ses caractéristiques et son dimensionnement sont de la responsabilité de l'aménageur.

Article 5 : Les travaux devront être terminés dans un délai de 3 ans à compter de la date de l'arrêté. Le projet ne fait pas l'objet d'une vente ou location de lots par anticipation.

Conformément à l'article R431-22 du code de l'urbanisme, les permis de construire devront être accompagnés du certificat prévu par l'article R442-18 si l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé. Dès la réalisation des travaux et conformément aux articles R462-1 et R462-2 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Ce document sera en outre remis aux acquéreurs des lots lors de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

Martin-Eglise, le 25 avril 2024
Le Maire,
Alain MARATRAI



N. B. :

Le réseau public d'eau potable se situe Cité Lebon (parcelle AB 88 desservie) et Residence Plein Soleil, (à 40 ml de la parcelle AB 15). Au vu du dénivelé du terrain et des canalisations publiques existantes, la pression de service du réseau public sera insuffisante pour alimenter le projet. Toutefois, l'aménageur indique mettre en place un surpresseur pour permettre une alimentation du projet en débit et pression suffisante. Ses caractéristiques et son dimensionnement sont de la responsabilité de l'aménageur.

Pour les opérations soumises au versement de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) : Le montant est de 860,01 € par logement (montant révisé au 1er janvier 2024). La participation est exigible à la date de raccordement de l'immeuble ou à la date d'achèvement des travaux d'extension ou de réaménagement de l'immeuble déjà raccordé induisant un rejet d'eaux usées supplémentaires (Création de 16 lots soit 16 PFAC). Cette participation sera due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme relative au projet de construction à venir (permis de construire).

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des dispositifs adaptés (stockage, infiltration) si la perméabilité du sol le permet et la surface disponible est suffisante. Une étude de sol permet de vérifier l'aptitude du sol à l'infiltration.

Cette parcelle n'est pas classée en zone spécifique du PPRI de l'Arques. Cependant il convient d'être vigilant sur le devenir des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du projet afin de ne pas augmenter les risques d'inondation à l'aval notamment dans ce secteur sensible. En effet, un axe de ruissellement traverse le lotissement voisin.

La commune de Martin Eglise est soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux et Inondations (PPRLI) de la vallée de l'Arques pour lequel un nouveau règlement a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2022.

Au titre du PPRLI, la parcelle concernée par la demande est classée en zonage blanc indiquant qu'elle n'est pas soumise à un risque inondation / ruissellement.

Néanmoins, la voirie longeant la parcelle au nord-est de celle-ci est partiellement classée en zonage rouge (zone de danger) pour l'aléa ruissellement. Ce paramètre est à prendre en compte dans l'élaboration du projet, et notamment pour l'accès au lotissement, ce qui a été fait.

Zone blanche

La **zone blanche** correspond à la **partie de la commune non exposée au phénomène de référence**. Elle regroupe tous les espaces compris dans le périmètre du PPRLI non concernés par les autres zones réglementées.

Elle n'est pas soumise à des interdictions ou prescriptions* constructives particulières dans la suite du document.

Cependant, dans cette zone, il convient de veiller à ne pas aggraver les risques (notamment : pas de concentration des écoulements, ni d'aggravation des phénomènes d'érosion et de ruissellement, y compris sur les parcelles agricoles, maintien des prairies, des haies et des talus etc). Par ailleurs, certains projets peuvent être soumis à la loi sur l'eau. Les projets doivent également **respecter** les obligations en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales.

Dans toutes les autres zones, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf dispositions contraires mentionnées dans le règlement de chacune de ces zones.

Enfin, le projet va créer de nouvelles surfaces imperméables, il convient donc d'être vigilant sur le devenir des eaux pluviales générées sur la parcelle afin de ne pas augmenter les risques d'inondation à l'aval (le pétitionnaire prévoit une gestion des eaux pluviales de manière collective sur l'ensemble du lotissement).

A noter que la gestion des eaux pluviales par infiltration est déconseillée car la pente de la parcelle est supérieure à 7%.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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, et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois 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 à R.424-23, 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 sur le site internet du gouvernement www.demarches.interieur.gouv.fr) ;
- 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) bénéficiaire(s) 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(s) 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Le pétitionnaire effectuera la déclaration de la Taxe d'Aménagement (TA) directement auprès des services fiscaux dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts, c'est à dire dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, via son espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr (rubrique 'biens immobiliers')