

MAIRIE
de QUILLEBEUF-SUR-SEINE

PERMIS D'AMENAGER VALANT PERMIS DE DEMOLIR
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/02/2021 et complétée le 18/05/2021

N° PA 027 485 21 S0001

Par :	Le Chêne Jaunet représenté par Monsieur HEDOUIN Yann
Demeurant à :	42 rue du Général de Gaulle 27340 PONT DE L ARCHE
Sur un terrain sis à :	9 Rue Saint Seurin 27680 QUILLEBEUF-SUR-SEINE 485 C 196, 485 C 197, 485 C 29, 485 C 31, 485 C 313
Nature des Travaux :	Démolition de 3 bâtiments et création de 14 lots, dont 12 lots à bâtir, un lot bâti et un lot commun comprenant la voirie et les espaces verts

Le Maire de de QUILLEBEUF-SUR-SEINE

VU la demande de permis d'aménager valant permis de démolir présentée le 22/02/2021 par Le Chêne Jaunet, représenté par Monsieur HEDOUIN Yann,

VU l'objet de la demande

- pour la démolition de 3 bâtiments et la création de 14 lots dont 12 lots à bâtir, lot bâti et un lot commun comprenant la voirie et les espaces verts ;
- sur un terrain situé 9 Rue Saint Seurin

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU les articles R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 22 février 2021

VU l'avis favorable conforme avec réserve du Préfet de l'Eure en date du 10 mars 2021

VU l'avis favorable avec réserve de la Direction de la Mobilité en date du 22 avril 2021

VU l'avis favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19 mai 2021

VU les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du Patrimoine ;

VU le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Zone Industrielle de Port Jérôme approuvé par arrêté préfectoral en date du 07 août 2014

VU le certificat d'urbanisme n° 027 485 20 S0001 facite le 26 décembre 2020

VU les pièces de la demande :

- le plan de situation du terrain
- la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- le plan de composition d'ensemble du projet
- deux vues et coupes faisant apparaître la situation du terrain dans le profil du terrain naturel
- photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain
- le programme et les plans des travaux d'équipement
- le document graphique faisant apparaître une ou plusieurs implantations des bâtiments
- le projet de règlement PA10
- l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme la constitution d'une assemblée syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public ;

ARRETE

Article 1 :

Le présent permis d'aménager valant permis de démolir est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 3 :

Chacun des lots n° 1 à 4 et 6 à 13 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.

Un espace commun de 1501 m² est réservé à la réalisation de la voirie, au passage des réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilisation des lots et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La Surface de plancher constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n°1 à 4 et 6 à 13 ne pourra excéder 300 m².

Deux lots voisins peuvent être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger.

Article 4 :

L'attention des acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :

- L'édification des constructions doit être conforme au Règlement National d'Urbanisme et au règlement complémentaire ci-annexé.
-
- Les accès aux lots doivent être obligatoirement réalisés conformément aux indications portées sur le règlement graphique ci-annexé.
- Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin

Prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :

- Les volumes compliqués ou en V, W, X, Y ou Z ne sont pas autorisés.
- Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L.
- Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C).
- Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe ou à 65° mini)
- Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli.
- Ardoise comme tuile seront à minima à 20 u/m² (et non 10 aspect 20),
- Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées)
- Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).
- Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit.
- Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades.
- La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.
- Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris).
- Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

ACCES

- Voie de desserte à créer pour tous les lots (sauf le lot 1)
- Accès existant pour le lot 1
- Servitude de visibilité, la pose d'un miroir face au débouché de la voie de desserte sur la rue St Seurin pourrait s'avérer nécessaire (implantation en limite du domaine public pour ne pas gêner la circulation des piétons sur le trottoir) ;
- Traitement des eaux pluviales sur les parcelles ou raccordement au réseau d'assainissement Eaux Pluviales (si existant, se rapprocher de la Mairie)
- Le terrain étant situé en agglomération, se rapprocher de la mairie pour les dispositions particulières et modalités relatives au raccordement sur la rue St Seurin.
- Ces travaux étant à la charge de l'aménageur, y compris la dépose et repose du candélabre et la pose d'un panneau AB4 « STOP » au droit de la RD 103.
- Il serait souhaitable de déplacer les « cousins berlinois » en amont du débouché (Côte St Aubin), afin de faire ralentir les usagers.
- Avant le démarrage des travaux, l'aménageur prendra contact avec les services de l'Unité Territoriale Ouest.

ASSAINISSEMENT/EAUX PLUVIALES

L'assainissement sera de type collectif

Le système d'assainissement étant de type séparatif, l'aménageur devra exécuter deux réseaux distincts et étanches pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de voirie devront être gérées prioritairement par des méthodes dites d'hydraulique douce. Les eaux pluviales de chaque construction devront être traitées in situ sur chaque parcelle.

Toutes les eaux usées domestiques de chaque construction seront raccordées au collecteur à construire par l'intermédiaire d'un branchement particulier équipé d'un regard de branchement (un par construction).

Les travaux relatifs à la construction de la partie publique du branchement seront exécutés aux frais du demandeur, par l'entreprise titulaire du marché de travaux courants d'assainissement après acceptation du devis qui sera établi par le service assainissement sur demande écrite de l'aménageur et après obtention du permis d'aménager.

Les travaux relatifs à la construction de la partie privée des branchements particuliers (à l'amont des regards de branchement) ainsi que le réseau intérieur (entre les regards de branchement et le raccordement sur domaine public) sont à la charge de l'aménageur.

Si l'aménageur à l'intention de demander la remise du réseau au domaine public, il y a lieu de retenir les dispositions suivantes :

- Au niveau des études, le plan des réseaux projetés (collecteurs et branchements) sera soumis à la collectivité ;
- Au niveau de la réalisation des travaux, la collectivité demande à participer à la réunion préparatoire du chantier et à assister aux réunions de chantier suivantes afin d'en contrôler l'exécution ;
- Au niveau de la réception des travaux : fournir le plan de récolement des réseaux et le rapport de contrôle de réception (sans observation) suivant les protocoles établis par une entreprise indépendante : ITV et essais d'étanchéité des collecteurs et regards (y compris branchements), test de compactage des tranchées.

Une convention sera alors passée entre l'aménageur et la Communauté de Communes de Pont Audemer Val de Risle pour l'incorporation du collecteur d'eaux usées au réseau public de la Collectivité.

REGLEMENTATION THERMIQUE

Les permis de construire devront comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)

TAXES

Les acquéreurs des lots sont informés qu'ils seront redevables de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives). Ils pourront donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

Article 5 :

Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra faire effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme des travaux.

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (application Article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant 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 et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de la présente autorisation (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

Article 7 :

L'arrêté d'autorisation et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de locations. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (Application Article L.442-7 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 :

Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation de l'assemblée syndicale ou des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

NOTA BENE :

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Service régional de l'Archéologie conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941.

Le pétitionnaire est informé que le projet est situé en zone à cinétique lente et d'aléa toxique de niveau faible du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Zone Industrielle de Port Jérôme.

Le projet fera l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau ». Le pétitionnaire est informé que la réalisation des travaux sera différée jusqu'à la délivrance de l'autorisation environnementale.

QUILLEBEUF-SUR-SEINE, le

Le Maire,



17 JUN 2021

Boquet

**Le Maire,
Carine BOQUET**

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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.

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

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 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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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.

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.