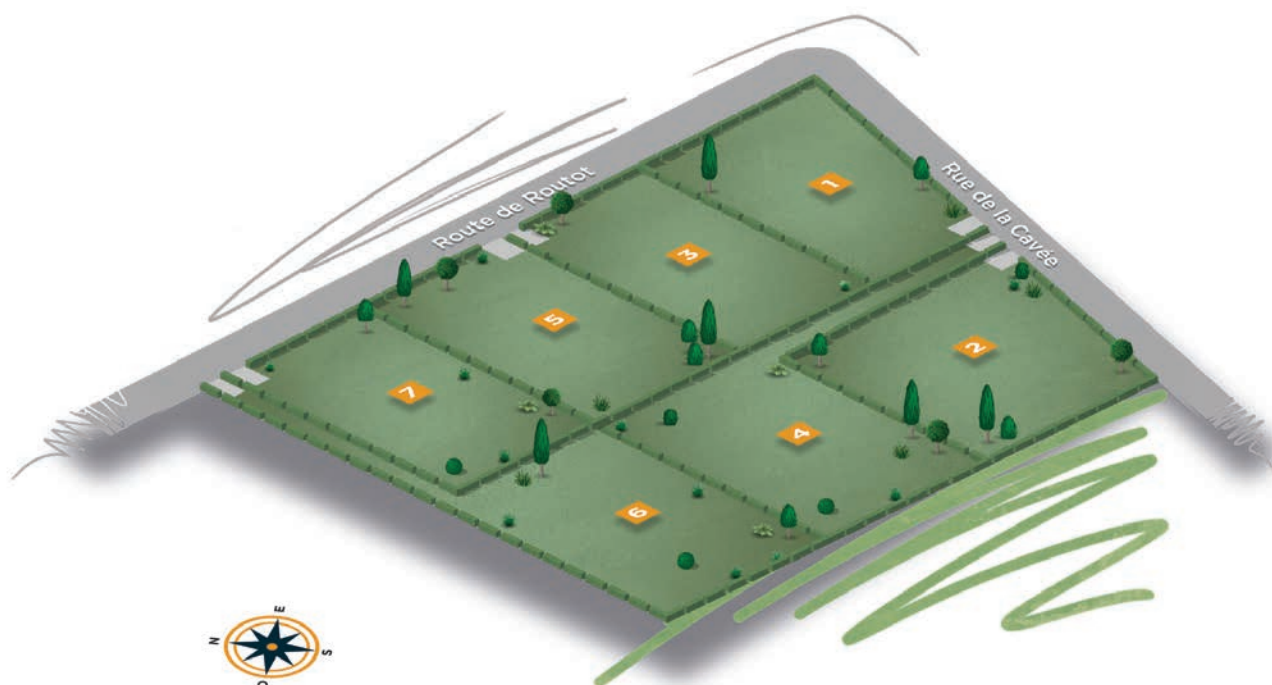


PERMIS D'AMÉNAGER

LES PRAIRIES DE BOUQUETOT



**MAIRIE
de BOUQUETOT**

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

Demande déposée le 04/03/2021 et complétée le 20/04/2021

N° PA 027 102 21 S0001

Par :	SAS AXIA représentée par Monsieur JAOUEN Gaël
Demeurant à :	34 Boulevard Ferdinand de Lesseps 76000 ROUEN
Sur un terrain sis à :	1015 Route de Routot 27310 BOUQUETOT 102 ZD 157, 102 ZD 45
Nature des Travaux :	Création de 7 lots à bâtir

Le Maire de de BOUQUETOT

VU la demande de permis d'aménager présentée le 04/03/2021 par SAS AXIA, représentée par Monsieur JAOUEN Gaël,

VU l'objet de la demande

- pour la création de 7 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé 1015 Route de Routot
-

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 01 avril 2010, modifié selon la procédure simplifiée le 22 mars 2012

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 04 mars 2021

VU l'avis favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/03/2021

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

VU le certificat d'urbanisme n° 027 102 21 S0004 tacite le 04 mai 2021

VU l'avis favorable avec réserve de la Direction de la Mobilité en date du 26 mai 2021

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

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.

RESEAUX

Electricité : La desserte du lotissement nécessite une extension de 50 m qui sera réalisé en équipement propre et pris en charge par l'aménageur (article L332-15 du Code de l'Urbanisme)

Eaux potable : La desserte du lotissement nécessite une extension de moins de 100 m pour les lots 2 et 4 qui sera réalisé en équipement propre et pris en charge par l'aménageur (article L332-15 du Code de l'Urbanisme)

Article 4 :

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 5 :

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 6 :

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).

Conditions générales de vente

Rémunération

Le maître d'œuvre (prestataire de services) est rémunéré par le maître de l'ouvrage, pour une mission conforme au Code des devoirs professionnels des architectes DPLG.

Cette rémunération est due quelle que soit la prestation (loi du 27 décembre 1973). Le maître d'œuvre intervient comme loueur d'ouvrage.

Sa rémunération est due quand bien même le projet ne serait pas réalisé, pour quelque raison que ce soit.

Délais de paiement

Le délai global de paiement des avances, acomptes, soldes et indemnités est fixé au comptant sur présentation des notes d'honoraires. Pas d'escompte possible. Le défaut de paiement dans ce délai fait courir de plein droit et sans autre formalité, pour le titulaire du marché ou le sous-traitant, des intérêts moratoires, à compter du jour suivant l'expiration du délai. Le taux applicable est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires commencent à courir, majoré de deux points. Le point de départ du délai global de paiement est la date de réception par le maître d'ouvrage de la demande de paiement.

Résiliation

Le présent marché peut être résilié par chacun des co-traitants dans les conditions de droit commun. En cas d'arrêt de la mission, toute phase entamée est due. En outre, il est dû une indemnité de 20% calculée sur le montant des honoraires restant à percevoir. En cas de mission différée, la majoration pour mission partielle sera appliquée ; elle ne viendra pas en déduction des honoraires dus pour la mission totale lors de la reprise de celle-ci.

Propriété des études

Le maître d'œuvre conserve l'entière propriété intellectuelle et artistique de sa création (code de la propriété intellectuelle L92 597 et L95 385). Toutes les duplications et/ou modifications ultérieures de cette création ne pourront être réalisées qu'avec son accord écrit. Toutes publications éventuelles doivent faire mention : conception et réalisation de la maîtrise d'œuvre par o2architecture, julie michel.

Assurances

Pour tous travaux de bâtiment l'imposant, le maître de l'ouvrage s'engage à souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance "dommage ouvrage" conformément à la Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 et des textes pris pour son application et à fournir une attestation de cette assurance au maître d'œuvre.

La responsabilité civile professionnelle et/ou décennale et biennale du maître d'œuvre est garantie par la MAF (mutuelle des architectes français assurances). Son contrat est conforme à l'obligation d'assurance prévue par la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. Il doit être transmis à l'assureur lors de la déclaration d'assurance.

Compagnie : MAF mutuelle des architectes français assurances, 9, rue de l'Amiral Hamelin 75 783

Paris Cedex 16. Téléphone : 01 53 70 30 00. Télécopie : 01 53 70 32 10. Sociétaire : 56066/S/17.

Contrat : 151286/B

Article 7 :

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.

BOUQUETOT, le 1er juillet 2021
Le Maire,
Joël GRANVILLE



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.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de construire pourrait être refusé si aucun système d'assainissement ne s'avérait possible sur ce terrain, notamment si l'évacuation des eaux nécessitait l'installation d'un puits d'infiltration (soumis à dérogation) ou si ces eaux étaient dirigées vers un fossé ou tout autre exutoire (autorisation du propriétaire à recueillir).

ACCES

Deux nouveaux accès directs sur le domaine public départemental sont à créer et à aménager en accès jumelés pour les lots 3 et 5 et pour les lots 6 et 7, avec un retrait de cinq mètres minimum de la rive de chaussée et des pans coupés à 45° (à droite et à gauche) ;

Pour les lots 1, 2 et 4, l'accès devra être réalisé sur la voie communale dite Rue de la Cavée ;

Les eaux pluviales seront traitées sur les parcelles concernées (ou raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales). Aucun rejet sur le domaine public routier n'est autorisé ;

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain étant en partie situé en agglomération, il doit se rapprocher de la commune pour s'informer des modalités relatives à la réalisation de l'accès.

RUISSELLEMENT/EAUX PLUVIALES

Tout projet d'urbanisation doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements.

L'aménagement de sous-sol avec accès direct vers l'extérieur est fortement déconseillé.

Des solutions simples de gestion des eaux pluviales à la parcelle existent : elles sont multiples (mare, noue, tranchée d'infiltration...) mais doivent être adaptées au projet et à son environnement.

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.

Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales ; le pétitionnaire devra apporter les éléments permettant de vérifier que la capacité d'absorption du sol est suffisante (infiltrabilité supérieure) 1.10 -6 m/s). Si la capacité d'absorption du sol s'avèrerait insuffisante, une solution alternative basée sur un débit de fuite limité à 2l/s/ha devra être proposée : une autorisation de rejet devra être obtenue du propriétaire du fonds inférieur.

Le pétitionnaire du futur projet est invité à fournir dans le dossier de demande d'urbanisme une note de calculs décrivant le projet. Ces éléments devront permettre de vérifier que le projet assure une bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARRETE

Article 1 :

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Chacun des lots n° 1 à 7 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.

La Surface de plancher constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n°1 à 7 ne pourra excéder 250 m².

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

Article 3 :

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

- L'édification des constructions doit être conforme au règlement du Plan Local 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 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 a minima à 20u/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)
- 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.