

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES

dossier n° PA 050554 19 J0002

date de dépôt : 29 novembre 2019

date d'affichage de l'avis de dépôt : 30 mars 2020

demandeur : MERCATOR BY HABITAT PROJECT  
représentée par Monsieur HEREMBOURG Franck

pour : lotissement de 18 lots

adresse terrain : 102 rue Jeanne Paisnel

50300 SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES

## ARRÊTÉ

### accordant un permis d'aménager assorti de prescriptions au nom de la commune de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES

Le maire de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 29 novembre 2019 par MERCATOR BY HABITAT PROJECT représentée par Monsieur HEREMBOURG Franck, demeurant 67 rue de l'Oratoire, 14000 CAEN ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 4 janvier 2020 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour un projet de lotissement de 18 lots ;
- sur un terrain situé 102 rue Jeanne Paisnel, 50300 SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 14 février 2008, exécutoire le 25 mars 2008, modifié le 17 janvier 2012 et le 29 juillet 2016, Zone 1AUc ;

Vu le certificat d'urbanisme 050 554 19 J0015 délivré le 13 juin 2019 ;

Vu l'avis de l'Agence Technique Sud Manche en date du 15 janvier 2020 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Archéologie Préventive en date du 20 janvier 2020 ;

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 21 janvier 2020 ;

Vu la notification de prescriptions d'une opération de diagnostic archéologique à mettre en œuvre préalablement à la réalisation du projet, par l'arrêté n° 28-2020-033 du 20 janvier 2020 par le Préfet de Région de Normandie ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

Considérant que le projet mérite d'être complété au regard de la sécurité publique ;

Considérant que l'article R.111-4 du code de l'urbanisme stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Considérant que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, compte tenu de la présence de vestiges de l'âge du Fer, de la période antique, dont une voie romaine et d'un cimetière médiéval à proximité du projet ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

### **Article 2**

Le plan de composition comportant délimitation, de terrains réservés aux équipements publics ou à usages collectifs et de terrains destinés à un usage privatif est approuvé.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 18.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 500 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : 250 m<sup>2</sup>/lot.

### **Article 3**

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et des règles plus restrictives figurant dans le règlement annexé au présent arrêté, les diverses autorisations d'occuper le sol seront conformes aux dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

### **Article 4**

Le programme des travaux annexé au présent arrêté est approuvé.

Le différé de travaux de finition est autorisé.

Les travaux susvisés devront être commencés dans le délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision.

L'autorisation sera périmée au-delà de ce délai (article R. 424-17 du code de l'urbanisme). Elle peut être prorogée dans les conditions fixées par l'article R.424-21 du code de l'urbanisme.

### **Article 5**

Les prescriptions relatives à la sécurité incendie :

Les prescriptions relatives à la sécurité incendie émises par la Direction Départementale du Service d'Incendie et de Secours en date du 21 janvier 2020 dont copie est jointe devront être intégralement respectées.

### **Article 6**

Prescriptions relatives à l'archéologie préventive :

Une opération de diagnostic archéologique sera réalisée conformément aux dispositions de l'arrêté du Préfet de la Région Normandie n°28-2020-033 du 20 janvier 2020.

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

### **Article 7**

Lors de l'ouverture de chantier, le bénéficiaire de l'autorisation de lotir devra adresser en mairie une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires (article R.424-16 du code de l'urbanisme)

### **Article 8**

En application des dispositions de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne pourra être accordé qu'à l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme. En l'absence de l'attestation de non contestation de conformité prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme concernant l'exécution des travaux initiaux, hors travaux différés, le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un

certificat attestant sous sa responsabilité, l'achèvement et la conformité à l'autorisation de lotir, des équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire. Aucune mutation entre vifs, aucune location des terrains bâtis ou non bâtis ne pourra être effectuée avant les formalités prévues par l'article R.442-18 du code de l'urbanisme.

### **Article 9**

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques, à la diligence du lotisseur (ou de son notaire), et à ses frais. Le lotisseur devra transmettre à l'autorité signataire du présent arrêté, et au service de l'instruction des autorisations d'occuper le sol, une copie portant mention de sa publication au fichier immobilier.

### **Article 10**

Ampliation du présent arrêté et des documents qui lui sont annexés resteront déposées à la mairie de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES pour être mis à disposition du public.

### **Article 11**

Ampliation du présent arrêté et des documents qui lui sont annexés seront transmis à toutes personnes ou services chargés de son application.

### **Article 12**

Mention de l'autorisation de lotir devra être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la présente décision et pendant toute la durée du chantier, dans les conditions prévues à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme.

### **Article 13**

Dans les huit jours de la délivrance de l'autorisation de lotir, un extrait de cette autorisation sera publié par voie d'affichage à la mairie de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES.  
Le maire de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES, le 30 mars 2020

Le maire,  
(Nom, Prénom, Qualité)



Jean ANDRO

#### **Observations :**

Selon l'avis de l'Agence technique départementale du sud-Manche en date du 15 janvier 2020 : l'accès à prévoir se fera sur la voie communale Jeanne Paisnel comme précisé sur le plan de composition dans la demande de permis d'aménager. Et aucun rejet et aucun raccordement aux réseaux publics existants ne sera permis sans autorisation préalable.

#### **Destinataires :**

- Monsieur le maire de SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES
- PETR sud-Manche Baie du Mont Saint Michel
- M. le Directeur des Services fiscaux – évaluations foncières

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

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'État. 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, 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 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13 407 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.