

DOSSIER : N° PA 014 744 20 D0001

Déposé le : **24/11/2020** et complété le : **12/02/2021**

Avis de dépôt affiché en mairie le : **27/11/2020**

Demandeur : **SARL MERCATOR BY HABITAT PROJECT**
représenté par Monsieur HEREMBOURG Franck

Adresse demandeur : **67 Rue de l'Oratoire**
14000 CAEN

Nature des travaux : **création d'un lotissement de 15 lots**

Sur un terrain sis à : **Rue Jean de Vienne à VIENNE EN**
BESSIN (14400)

Référence(s) cadastrale(s) : **744 B 314**

ARRÊTÉ accordant un permis d'aménager au nom de la commune de VIENNE EN BESSIN

Le Maire de la Commune de VIENNE EN BESSIN

VU la demande de permis d'aménager présentée le 24/11/2020 par SARL MERCATOR BY HABITAT PROJECT représenté par Monsieur HEREMBOURG Franck, dont le siège social est situé 67 Rue de l'Oratoire à CAEN (14000) ;

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 15 lots ;
- sur un terrain situé Rue Jean de Vienne à VIENNE EN BESSIN (14400) ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

VU les pièces complémentaires fournies en date du 12/02/2021,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Bayeux Intercom en date du 30/01/2020, modifié et approuvé par le Conseil Communautaire en date du 18/03/2021, zone 1AUGc,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°15 du PLUi de Bayeux Intercom,

VU l'avis de la Police de l'eau – Service eau et biodiversité en date du 04/01/2021,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados en date du 05/02/2021, qui précise que l'immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique,

VU l'avis de la DRAC Archéologie - Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 31/12/2020,

VU l'avis Favorable de la SAUR - GRENTHEVILLE - délégataire de service public du réseau public eau potable en date du 02/02/2021,

VU l'avis Favorable du SDEC - Syndicat Mixte Départemental Energies Calvados - autorité concédante du réseau public électricité en date du 22/01/2021, pour une puissance de raccordement de 96 kVA monophasé,

VU l'avis Favorable avec réserves de Bayeux Intercom – Gestionnaire du réseau eaux usées en date du 10/12/2020,

VU l'avis Défavorable de Bayeux Intercom – Gestionnaire du réseau défense incendie en date du 10/12/2020,

CONSIDERANT l'orientation d'Aménagement et de programmation sectorielle n°15 pour l'extension de quartiers pavillonnaires sur la commune de VIENNE EN BESSIN,

CONSIDERANT qu'une OAP sectorielle peut préciser des modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructures (réseaux viaires, ...), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements ou des protections paysagères à mettre en œuvre, des aménagements ou des

protections environnementales à mettre en œuvre, des choix de programmation (pour l'habitat) ou des phasages de l'urbanisation (pour l'habitat),

CONSIDERANT que l'OAP n°15 précise qu'un arbre d'intérêt paysager dans la partie Ouest du terrain d'assiette du projet est à conserver,

CONSIDERANT que la position de cet arbre en limite séparative commune avec les lots 2 et 3 ne permet pas d'assurer sa protection ni sa mise en valeur, mais qu'il peut y être remédié,

CONSIDERANT qu'en application de l'article 1AUG 6.2 du PLUi susvisé, « les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs plantés, dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité »,

CONSIDERANT que la zone de rencontre et de jeux à proximité immédiate d'un parc de stationnement de 5 places et donc à proximité des voies ouvertes à la circulation automobile n'apporte pas toutes les garanties en terme de sécurité, et qu'il est nécessaire que toutes les dispositions soient prises afin d'assurer la sécurité des habitants,

CONSIDERANT par ailleurs que le peu d'aménagements proposés ne permettent pas de qualifier cet espace comme une zone de jeux et de rencontre,

CONSIDERANT que l'article 1AUG 8 du PLUi dispose que « Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile (...) comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes (...) »

CONSIDERANT que la voie interne du lotissement permet la circulation des véhicules et des piétons, que seul un caniveau permet de délimiter la chaussée (pour les véhicules) et le cheminement piéton, qu'il convient de s'assurer que toutes les dispositions soient prises afin d'assurer la sécurité des usagers de la voie,

CONSIDERANT que l'article 1AUG 8 du PLUi dispose que « les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique »,

CONSIDERANT que seul un chemin pédestre de 1.50 mètre en limite Nord-Ouest et Sud-Est du lotissement permet d'accéder au bassin de rétention des eaux pluviales et potentiellement des eaux usées des constructions

CONSIDERANT qu'il n'existe pas de voie d'accès suffisamment large permettant le passage de matériel dans le cadre de l'entretien de cet équipement du lotissement,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : L'arbre remarquable, dans l'objectif de le conserver et de le mettre en valeur, sera intégré à l'espace collectif (réduisant ainsi les superficies lots 2 et 3). Un espace de jeux et de rencontre devra être aménagé autour de cet arbre remarquable.

Article 3 : La zone de rencontre et de jeux au centre du lotissement devra recevoir des aménagements supplémentaires de telle sorte que la sécurité des habitants utilisant cet équipement à proximité d'un parc de stationnement de véhicules et d'une voie ouverte à la circulation automobile soit assurée.

Des aménagements supplémentaires devront y être ajoutés dans le but de permettre les jeux et les rencontres.

Article 4 : La voie partagée devra faire l'objet de marquages au sol ou autre aménagement dans le but de différencier l'espace réservé aux véhicules et celui réservé aux piétons sur toute la longueur de la voie interne du lotissement.

Article 5 : Pour en favoriser l'entretien, le bassin de rétention devra disposer d'une voie d'une largeur permettant le passage de véhicules et/ou de matériel afin d'accéder dans de bonnes conditions à cet équipement du lotissement.

Article 6 : Le présent permis d'aménager ne pourra être mis en œuvre qu'après obtention de l'autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau.

Article 7 : La défense incendie n'est pas assurée. Elle devra l'être dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Les caractéristiques du poteau incendie projeté devront répondre aux prescriptions de Bayeux Intercom : potentiel hydraulique de 60 m³ en 1 heure. Si le réseau d'eau potable est insuffisant, une bache incendie devra être posée.

Article 8 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la création, la modification ou la suppression d'un accès est soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie auprès de la Commune.

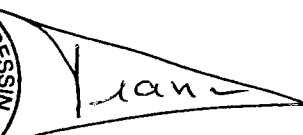

Article 9 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 15.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3750m².
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans.

Article 10 : La vente des lots sera autorisée par un arrêté ultérieur, à la demande du lotisseur, conformément aux dispositions de l'article R.442-13 du code de l'urbanisme.

Article 11 : Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

VIENNE EN BESSIN, le 28 mai 2021

Le Maire,

Rémi FRANÇOISE

NOTA BENE : Le présent permis d'aménager devra faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif afin de répondre aux prescriptions des articles 2 à 5.

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. 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, 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) mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. 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 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposé 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° 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.

NOTA BENE :

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
 - de la Taxe d'Aménagement (TA),
 - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.
- La parcelle n'est pas raccordable à un réseau d'assainissement des eaux usées. Comme le prévoit le Code de la Santé Publique, chaque pétitionnaire devra réaliser un assainissement non collectif adapté à son projet. A ce titre, avant chaque dépôt de permis de construire, le pétitionnaire devra déposer un dossier de demande d'assainissement non collectif à Bayeux Intercom accompagné d'une étude de filière motivant le projet technique.

Information sur les risques:

Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2) conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe à risque normal.

Ce terrain est situé dans une zone de risque de variation dimensionnelle des sols du fait de leur nature argileuse :

- aléa faible
- aléa moyen

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Les enjeux **environnementaux et les risques de la commune** concernant votre terrain sont consultables sur le site internet de la DREAL : <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>