COMMUNE DE OUILLY LE VICOMTE

ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Date d'affichage de l'avis de dépôt en Mairie le : Date de transmission au contrôle de légalité :

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		ré
Demande déposée le 08	/04/2019	
Complétée le 13/05/2019 et le 24/06/2019		N° PA
100 NO. 10 T	SARL ZIG ZAG Monsieur Vincent BROUARD	Superficie environ 4
Demeurant :	3 rue du Long Clos 14130 PONT L'EVEQUE	Superficie environ 13
Pour :	Aménagement d'un lotissement d'habitation	
Sur un terrain sis :	18 Route de Deauville (RD98) 14100 OUILLY-LE-VICOMTE	Nombre o
Parcelle(s) :	AB 372p et AB 402p	
Nom du lotissement :	« Le Pont d'Ouilly »	Surface d prévue au

férence dossier

A 014 487 19 00001

e unité foncière : 40579 m²

e aménagée : 3 579 m²

de lots à bâtir : 24

m de 24)

de plancher maximale utorisée: 5 000 m²

LE MAIRE

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu les pièces complémentaires et modificatives déposées en date du 13/05/2019 et du 24/06/2019,

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie approuvé le 21/12/2016, modifié le 09/11/2017, révisé le 31/05/2018 et modifié 31/01/2019,

Vu l'Orientation d'aménagement et de programmation référencée OAP n°34, jointe au PLUi,

Vu le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Calvados,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional d'Archéologie, en date du

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale en date du 19/06/2019,

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation de 24 lots sur un terrain sis 18 Route de Deauville (RD98) à Ouilly-le-Vicomte,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone 1AUc du PLUi, correspondant à la zone à urbaniser à vocation résidentielle, et N du PLUi pour la zone hors périmètre du lotissement,

Considérant que le projet doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 34 « Ouilly-le-Vicomte, Secteur Centre-Ville Sud » du PLUi,

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI.

Considérant que les espaces communs du projet doivent respecter les normes d'accessibilité aux personnes handicapées,

ARRÊTE

LA PRÉSENTE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER EST ACCORDÉE. SOUS RÉSERVES DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :

Article 1: GÉNÉRALITÉS

La société ZIG ZAG, représentée par M. Vincent BROUARD est AUTORISÉE à créer le lotissement à usage d'habitation susvisé.

Ce lotissement comprend 24 lots pour constructions à usage d'habitations individuelles ainsi qu'une voirie commune avec ses aménagements, un local pour le stationnement des deux-roues et une réserve incendie,

Ce lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces qui lui sont annexés (les pièces du 13/05/2019 et du 24/06/2019, notamment les pièces PA 2, PA 4, PA 8.b, PA 10 remplaçant pour partie celle du 08/04/2019), à savoir :

- Formulaire de demande
- PA 1 : Plan de situation
- PA 2 : Notice de présentation
- PA 3 : Plan de l'état actuel du terrain (topographie, réseaux)
- PA 4 : Plan de composition
- PA 4-1 : Bilan de la concertation

- PA 5 : Vues et coupes du terrain et du projet

- PA 6 : Photographies du terrain dans l'environnement proche
- PA 7 : Photographies du terrain dans l'environnement lointain

- PA 8.a : Programme des travaux

- PA 8.b : Plan de voirie, assainissements, espaces verts et profils en travers

- PA 8.c : Plan des réseaux souples

- PA 9 : Plan d'hypothèses d'implantation des constructions

- PA 10 : Règlement du lotissement

- PA 12 : Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale Libre (ASL) des acquéreurs de lots
- PA 18 : Plan de masse des constructions
- PA 19 : Plan des façades et des toitures

- PA 20 : Plan en coupe

Les prescriptions du présent arrêté s'imposent aux documents du présent permis d'aménager lorsqu'elles les contredisent, les modifient ou les complètent.

Les travaux prévus par les plans et programmes annexés au présent arrêté devront être commencés dans le délai maximum de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté.

La délivrance des permis de construire sera subordonnée au respect des dispositions de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme.

Le présent permis d'aménager ne prévoit pas la réalisation de travaux différés. En cas de modification, une demande devra être effectuée par le demandeur pour validation par la commune. Dans ce cas, la vente des lots sera autorisée par un arrêté ultérieur conformément aux dispositions de l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme. Cet arrêté fixera une date de délai raisonnable pour la finition des travaux du lotissement.

Toute modification du présent permis d'aménager devra faire l'objet de demande(s) de permis d'aménager modificatif avec, le cas échéant, conformément à l'article L442-10 du code de l'Urbanisme, l'accord des colotis sans opposition du lotisseur dès lors qu'il conserve au moins un lot.

Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) 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.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

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 une copie portant mention de sa publication au fichier immobilier.

Article 2: TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS

- Le demandeur devra s'assurer d'avoir obtenu l'ensemble des accords nécessaires autres que le présent permis d'aménager (notamment le Dossier Loi sur l'Eau) avant d'entamer les travaux.

L'opération est conditionnée à l'accord du gestionnaire des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne le rejet en débit de fuite, après passage dans le bassin de rétention.

- Le demandeur devra tenir compte de l'étude « zone humide » portant sur les inventaires, la caractérisation et la délimitation des zones humides susvisée(s).

- Toutes modifications du présent projet en conséquence du Dossier Loi sur l'Eau et des éventuelles prescriptions de la Police de l'EAU devront faire l'objet d'un accord sur permis d'aménager modificatif.

Article 3: VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS

- Le projet devra s'insérer (calendrier, matériaux, phases opérationnelles, livraisons, équipements ...) dans le cadre du projet de requalification et de réaménagement de la Route de Deauville (RD 98). Dans un souci de cohérence d'aménagement et afin d'accroître la perception et le caractère urbain des lieux, le trottoir, projeté dans le cadre de l'opération de requalification de la RD 98 (Route de Deauville), devra être équipé de bordures de type T2 le long de l'emprise de l'opération conformément à l'avis du Conseil Départemental du Calvados.

Généralités .

- Toutes éventuelles occupations ou interventions sur le domaine et/ou les réseaux publics et/ou la voirie départementale (RD98) s'effectueront en concertation avec la commune d'Ouilly-le-Vicomte, les concessionnaires concernés, et le département si concerné. Elles feront l'objet d'autorisations parallèles le cas échéant.
- La commune et les différents concessionnaires devront être associés à la phase de travaux afin de s'assurer d'une conception conforme à celle des réseaux publics.
- Une signalisation routière horizontale et verticale adaptée au projet sera réalisée, à la charge du demandeur.
- Si l'aménageur souhaite que le lotissement soit desservi en gaz, une étude devra être menée pour identifier les besoins et les modalités techniques de raccordement. Un permis d'aménager modificatif pourra s'avérer nécessaire dans cette configuration.
- Dans le cadre d'une éventuelle future rétrocession, le lotisseur devra notamment :
 - tenir compte des préconisations techniques de la Commune (choix des candélabres, mobilier urbain, conception de la voirie et des réseaux conformes, etc.) et des différents concessionnaires.

o prévoir une voirie pouvant supporter une pression suffisante afin de permettre l'utilisation et l'entretien normaux de celle-ci (déménagements, nacelles, balayeuses, engins d'entretien des espaces verts, etc.). A cet effet, un descriptif détaillé de la voirie sera soumis à la commune d'Ouilly-le-Vicomte pour validation préalable avant travaux.

Réaliser une étude d'éclairement (photométrie) et poser un fourreau vierge pour l'armoire de

commande jusqu'au réseau de la Commune.

 la végétalisation du site (aménagements communs d'entretiens (bandes de pelouse trop minces ou de des difficultés d'entretien).
et privatifs) devra tenir compte des impératifs surfaces trop faibles à éviter car occasionnant des difficultés d'entretien).

Article 4 : DÉFENSE INCENDIE

Le projet devra respecter le RDDECI, notamment les points d'eau incendie, l'accessibilité et le cas échéant une aire de retournement.

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) est assurée par une réserve incendie située dans l'emprise du lotissement, d'une capacité prévue par le lotisseur de 120m³. Le coût de l'installation et de son entretien sera à la charge de la Commune avec participation financière du lotisseur. Cet engagement conditionne la faisabilité des aménagements et/ou travaux envisagés.

La voie de desserte interne du lotissement devra permettre une accessibilité (circulation et mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie) aux risques à défendre depuis la réserve incendie. Si tel n'est pas le cas, la distance entre le risque le plus éloigné à défendre et l'aire de stationnement du véhicule de secours ne devra pas excéder 60 mètres.

Si des voies sont condamnées à la circulation par des bornes, celles-ci devront être amovibles et manœuvrables à l'aide des polycoises « pompiers » ou placées de façon à autoriser le passage des dévidoirs de tuyaux (largeur minimum requise de 1m80).

Le point d'eau devra être alimenté, aménagé et accessible en tout temps aux engins de secours. L'aménagement de l'aire d'aspiration doit être conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

A l'achèvement des travaux, un rendez-vous sur place devra être fixé via l'adresse <u>deci@sdis14.fr</u> afin d'effectuer un contrôle de réception des installations. A l'issue de cette visite, un procès-verbal de validation sera établi par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours du Calvados.

Article 5 : RÉSEAUX LIQUIDES

Eaux usées :

Les parcelles devront se raccorder à l'assainissement collectif. L'aménageur devra prendre à sa charge les travaux permettant le raccordement du projet au réseau public d'assainissement au niveau de la Route de Deauville (RD98).

Un accord technique devra être validé par le SITE sur plans d'exécution et après obtention des résultats de tests d'étanchéité, de compactage et inspections télévisées des réseaux, branchements EU et poste de relevage éventuel. Toute installation devra être conforme aux préconisations techniques du SITE notamment une séparation stricte des eaux usées et pluviales.

Le SITE sera consulté à chaque demande de permis de construire et chaque habitation devant être dotée de sa propre boîte de branchement.

Eaux pluviales:

A l'intérieur de l'opération, l'évacuation des eaux pluviales provenant uniquement des chaussées et espaces publics, s'effectuera par l'intermédiaire de noues de circulation et par un dispositif de canalisation sous chaussée, tel qu'ils figurent au plan assainissement. Ces eaux aboutiront à des dispositifs de rétention. Les noues sont situées dans les bandes engazonnées le long des voies, conformément au plan assainissement. Les débits de fuite de l'opération se raccorderont sur les exutoires existants.

Les eaux de parcelles, à raison de 150m² de surface imperméabilisée, seront redirigées vers les ouvrages du réseau commun, par l'intermédiaire de boîtes de branchement mises en place sur les propriétés. Si les acquéreurs aménagent une surface imperméabilisée plus importante, les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur restitution au réseau collectif avec un débit de fuite adapté.

Les acquéreurs de lots devront faire figurer dans leur dossier de permis de construire leur projet de dispositif pluvial.

Pour plus de précisions sur les dispositions préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, se référer au dossier loi sur l'eau de l'opération.

Eau Potable:

L'aménageur devra prendre à sa charge les travaux permettant le raccordement du projet au réseau public d'eau potable.

Le projet de lotissement est raccordable au réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP) en maillant les conduites AEP à l'intérieur du lotissement sur la fonte de dn80mm située Route de Deauville et sur la PVC de 90mm située dans la résidence le Douet de Combray.

Article 6: ÉCLAIRAGE PUBLIC

Les travaux seront réalisés conformément à l'article VII du programme des travaux (PA 8a).

L'implantation des candélabres ainsi que le modèle de mât et lampe devra être validé au préalable par le service gestionnaire et la Commune.

Article 7 : RÉSEAU ET ALIMENTATION ÉLECTRIQUES

Selon une puissance de raccordement nécessaire estimée à 141 kVA triphasé, une contribution financière est due pour extension de réseau selon les montants estimés suivants :

- 20439.93 €

En cas de besoin d'une puissance supplémentaire, les frais d'extension et/ou de renforcement de réseau et/ou d'installation d'un transformateur électrique, seront à la charge du lotisseur.

Le lotisseur devra se rapprocher d'Enedis afin de définir les modalités techniques et les précisions quant à l'extension nécessaire.

En concertation avec le SDEC, une solution alternative pourrait éventuellement voir le jour. Le cas échéant les modalités financières et techniques devront être validées entre la Commune et le lotisseur, avec accord du concessionnaire.

Article 8: RÈGLES D'URBANISME

Généralités :

Tout projet de construction sur les lots issus de la division foncière devra faire l'objet au préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Chaque projet devra notamment être conforme aux règles du PLUi (zones 1AUc et N), au périmètre d'implantation et au règlement de lotissement.

En cas d'évolution du document d'urbanisme, les colotis bénéficient d'une stabilisation des droits à construire. Les demandeurs bénéficient en effet de la règle du document le plus favorable, pendant 5 ans à compter du dépôt de la DAACT. Cette disposition ne concerne pas les servitudes d'utilité publique, établies postérieurement à l'arrêté de lotir ou au permis d'aménager, que le permis de construire doit respecter et ne fait pas obstacle à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- Le présent lotissement comporte des prescriptions (règlement de lotissement) concernant les constructions, les clôtures et plantations dont il faudra tenir compte pour chaque autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.).
- Abris de jardins : en l'état actuel de la réglementation en urbanisme, la mise en place / construction d'un abri de jardin de surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 5 m², y compris sans fondation, devra préalablement obtenir une autorisation d'urbanisme et pourra être générateur de taxe d'aménagement.

Points de vigilances :

- Formes et volumes des constructions :

Conformément à l'article 11.3 du règlement de lotissement, une orientation de faîtage est imposée au plan de composition (PA4) pour les lots n° 1 et n° 17 à n° 20. Les façades et les faitages devront être parallèles à la RD98.

- Mouvements de terrain :

Les lots 8 à 13 sont affectés (partiellement ou en totalité) par des prédispositions de mouvements de terrain. Ces aléas devront être pris en compte lors de la constitution des dossiers d'urbanisme (études géotechniques, etc...).

Zone Humide :

Les lots 16 et 17 sont affectés (partiellement ou en totalité) par la présence d'une zone humide. Cette donnée devra être prise en compte lors de la constitution des dossiers d'urbanisme, pour toutes constructions autorisées dans la zone, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE.

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques :

Le projet est traversé par un cours d'eau situé au Nord-Ouest de l'opération et identifié au règlement graphique du PLUi. Conformément aux dispositions du PLUi de l'ex Intercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

Article 9: GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

- La collecte des déchets ménagers sera réalisée en porte à porte, sauf pour les lots 4, 5 et 6, conformément aux échanges entre le service déchets de l'agglomération Lisieux Normandie, la commune et le lotisseur.
- Les lots 4 à 6 auront une aire de présentation des déchets à disposition au Nord-Est de l'opération.
- Pour les lots de la voie secondaire, aucun véhicule ne devra stationner sur l'emprise des voies, en dehors des espaces aménagés à cet effet.
- Conformément aux dispositions générales du PLUi (art. 13.4) une aire de regroupement pour le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif serait envisageable au Nord-Est de l'opération, matérialisée au plan de voirie/assainissement/espaces verts/profils en travers (PA8b).

Article 10: STATIONNEMENT

- Le stationnement imposé par le PLUi et le règlement de lotissement, lié à chaque construction (validé au moment des permis de construire), devra s'effectuer sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des espaces communs.
- Les aires de manœuvre et retournement devront être aménagées sur chaque lot (cf. plan de composition « aire indicative de manœuvre de véhicule léger, en zone constructible possibilité de garage ou de carport »), permettant ainsi de sortir des lots en marche avant. Aucun véhicule ne devra stationner sur l'emprise publique des voies, en dehors des espaces aménagés à cet effet.
- L'imperméabilisation des sols doit être limité : 50% au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables (Article UC.4 du PLUi).

Article 11: RÈGLEMENTATION THERMIQUE

Les demandes de permis de construire déposées sur les différents lots nouvellement créés devront respecter la Règlementation Thermique en vigueur au moment du dépôt (RT 2012 actuellement).

Article 12: CLÔTURE, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Toute clôture devra être conforme au règlement de lotissement (article 11.5).
- Pour les lots 1 et de 17 à 20, les clôtures sont obligatoires sur la limite Ouest (le long de la RD 98). Elles seront implantées en limite de propriété et constituées de panneaux rigides verts. La hauteur de la clôture sera de 1,20m hors sol. Les propriétaires seront dans l'obligation de maintenir et d'entretenir ces clôtures. Les portillons et les accès créés le long de la RD98 seront également obligatoires et édifiés par les acquéreurs. Ils seront implantés en limite de propriété, d'une hauteur de 1m20 et présenteront les mêmes caractéristiques que la clôture. Les propriétaires seront dans l'obligation de les maintenir et de les entretenir.
- Pour les lots A et les lots 5 à 10 (2A à 10A), les haies sont obligatoires sur la limite Est.

La création et le maintien d'une haie conséquente est également obligatoire pour le lot n° 5 tout le long de la limite Sud afin de permettre une continuité paysagère avec la végétation située à proximité de l'opération de lotissement.

Elles seront composées d'une haie vive (conformément à l'article 11.6 du règlement de lotissement) plantée à 0,5m de la limite de propriété.

Par ailleurs, afin de contribuer à la création d'un espace paysager conformément à l'OAP n° 34 :

- les acquéreurs des lots A et n° 5 à 10 devront planter 2 arbres de hauts-jets par parcelle (dans les espaces indicés b sur le plan de composition PA4 pour les lots n° 5 à 10).
- La plantation d'une haie est vivement recommandée en limites Nord et Sud des lots n° 6 à 10 ainsi qu'en limite N du lot n° 5.
- Les plantations devront être conformes au règlement de lotissement (article 11.6).
- Les coffrets devront s'insérer harmonieusement dans les clôtures, conformément au PLUi (article 13-3).
- L'aménageur devra garantir le maintien et/ou le prolongement de la continuité paysagère situé au Nord-EST de l'opération et identifiée dans le cadre de l'OAP n° 34 (haie bordant la RD579).

Article 12: ESPACE COMMUNS

Les espaces communs seront traités en espaces verts ou aménagés pour faciliter les déplacements des piétons. Une promenade piétonne permettra de relier l'entrée du lotissement située sur la RD98 avec l'opération le Douet de Combray située au Nord du projet. Un espace de centralité sera réalisé aux abords du ruisseau. Il sera agrémenté de plantations et d'un bassin de gestion des eaux pluviales qui pourra faire office d'aires de jeux. Ces aménagements seront réalisés en concertation entre l'aménageur et la commune.

Remis en main propre le

OUILLY-LE-VICOMTE, 10: 24 Juillet 2019

Le Maire

Gérard HENQUILLE

Le présent document est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales

OBSERVATIONS:

- <u>RÉSEAUX et CANALISATIONS (DT/DICT)</u>: Afin de vérifier que le projet n'endommage pas les réseaux et canalisations existantes, au niveau aérien, souterrain ou subaquatique, mais également connaître les éventuelles recommandations techniques à mettre en œuvre, le maître d'ouvrage devra effectuer une demande (Déclaration de projet de Travaux DT / Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux DICT / voir documentation ci-jointe) avant le début des travaux.

Le demandeur se doit d'imposer aux entreprises retenues pour les travaux la réalisation d'investigations complémentaires afin de vérifier l'implantation exacte des réseaux avec les concessionnaires.

- <u>DOSSIER LOI SUR L'EAU</u>: Si le projet nécessite un Dossier Loi sur l'Eau (indépendant de la présente autorisation), un contact devra être pris auprès des Services de la DDTM du Calvados et de la Police de l'Eau pour dépôt et instruction d'un dossier parallèle.

Toute modification du présent projet en conséquence du Dossier Loi sur l'Eau et des éventuelles prescriptions de la Police de l'EAU devront faire l'objet d'un accord sur permis d'aménager modificatif.

- DOC : Une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) devra être déposée lors du démarrage des travaux.
- <u>ACHÈVEMENT DE TRAVAUX</u>: Afin de pouvoir établir la conformité des travaux, aménagements et constructions, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) liée au permis d'aménager devra être déposée. Dans le cadre de la DAACT, il pourra être demandé une attestation spécifique après travaux et aménagements prouvant que le projet respecte les dispositions réglementaires relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.
- <u>RECOURS À ARCHITECTE</u>: Tout projet de construction dont la surface de plancher serait supérieure à 150m² en cumulé devra être réalisé par un architecte agréé.
- <u>ADRESSAGE ET NUMÉROTATION DE VOIRIE</u>: Relevant de sa responsabilité, la Commune d'Ouilly-le-Vicomte procédera d'elle-même à l'adressage (nom de voie) du projet. Par ailleurs, en fonction du nombre de logements déterminés par le demandeur et selon les différents permis de construire obtenus, une numérotation sera réalisée par la commune. Le demandeur ne devra en aucun cas procéder à une numérotation des futures constructions.
- <u>ENVIRONNEMENT / RISQUES</u>: Les enjeux environnementaux et les risques connus auxquels ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL (données communales) :

http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php.

- le terrain est prédisposé à la présence de remontée de nappes en période de très hautes eaux (1 à 2,5m à l'Est et Nord-Est, et 2,5 à 5 m à l'Ouest),
- le terrain est situé dans une zone prédisposée à la présence de zones humides, aléa fort à faible (Nord-Ouest et Est)

- le terrain est situé dans une commune avec cavités et marnières non localisées,

- le terrain est prédisposé au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen), par conséquent la vigilance du constructeur est appelée afin qu'il adapte la construction à la nature des sols ;

dans une commune soumise à un risque sismique très faible

- le terrain est prédisposé à des mouvements de terrain aléa modéré à fort (à l'Est)

ARCHÉOLOGIE :

Toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service régional de l'archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire doivent être mises en œuvre.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

VALIDITÉ DE LA DECISION :

Durée de validité du permis (Article A424-8 CU).

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité 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 autre législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le 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 <u>A. 424-15</u> à <u>A. 424-19</u>, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Droits des tiers (article A 424-8 CU): Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter le droit des tiers (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...).

AFFICHAGE:

Article A424-15: L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Article A424-16: Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Article A424-17: Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : " Droit de recours :

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Article A424-18 : Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Article A424-19 : La déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13407.

Ce modèle de formulaire peut être obtenu auprès des mairies ou des services départementaux de l'Etat chargés de l'urbanisme et est disponible sur le site internet officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS:

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE:

Lorsque le projet porte sur une construction (article A 424-9 CU).

Article L241-1 du Code des Assurances :

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout candidat à l'obtention d'un marché public doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article L241 du Code des Assurances:

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait. Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.