

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE de BRANVILLE
Le Bourg
14430 BRANVILLE

DOSSIER N° PA 014 093 17 D0001	
Date de dépôt :	16/11/2017
Demandeur :	SARL ZIG-ZAG, représentée par Monsieur BROUARD Vincent
Adresse du terrain :	Les Quatre Acres Route Départementale n°45 14430 BRANVILLE
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement d'habitations individuelles (19 lots)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la commune de BRANVILLE

Le Maire de la commune de BRANVILLE

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 16 novembre 2017 par la SARL ZIG-ZAG, représentée par Monsieur BROUARD Vincent et sise 3 Rue du Long Clos, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Création d'un lotissement d'habitations individuelles (19 lots) ;
 - Sur un terrain cadastré section A n°242-328 et section A n°329 partie, pour une superficie aménagée de 17 681 m² environ, situé « Les Quatre Acres », Route Départementale n°45, à BRANVILLE (14430) ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 08 décembre 2017 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 30 novembre 2017, puis le 26 décembre 2017 ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie le 13 janvier 2018 ;

Vu la LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et notamment son article 75 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.425-1 et R.425-1 ;

Vu le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2, créés ou modifiés par la Loi susvisée ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 février 2013 ;

Vu le règlement de la zone AU (secteur 1AU concerné par le projet de lotissement) et de la zone U (secteur Ub) ;

Vu les Orientations Particulières d'Aménagement (OPA) relatives au secteur 1AU, à l'Est du bourg ;

Vu l'avis favorable du Président du Conseil Départemental du Calvados (Direction Générale Adjointe Aménagement et Déplacements, Direction des Routes) en date du 19 décembre 2017 ;

Vu la convention relative à l'aménagement d'un tourne à gauche au droit de la Route Départementale n°45 et de la voie de desserte du lotissement « Les Quatre Acres », signée par l'aménageur foncier le 10 mars 2018 et par le Département du Calvados le 22 mars 2018 ;

Considérant que, en application de l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis d'aménager [...] tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées » ;

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 28 décembre 2017, considérant que l'opération de lotissement est située dans le champ de visibilité de l'Eglise de Branville, inscrite au titre des monuments historiques ;

Considérant que le règlement du lotissement modifié intègre les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Vu l'avis technique du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours (SDIS) du Calvados en date du 14 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 septembre 2006 portant déclaration d'utilité publique la dérivation des eaux, l'établissement des périmètres de protection et portant autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine (périmètre de protection éloignée) ;

Vu l'arrêté du Conseil Départemental du Calvados (Direction Domanialités et Planification Territoriale) en date du 11 avril 2018 autorisant l'occupation du domaine public routier départemental et les travaux de création d'exécutoires pour le rejet d'eaux pluviales avec branchement sur fossé en bordure de la Route Départementale n°45 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet peut [...] 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* », le Point d'Eau Incendie (PEI), prévu par l'aménageur à l'entrée du lotissement devra présenter un potentiel hydraulique de 60 m³/h minimum sous un bar de pression

résiduelle. L'aménageur devra se rapprocher du service Prévention des risques du SDIS du Calvados pour préciser la localisation et les caractéristiques de l'équipement.

De plus, en ce qui concerne les bassins de rétention prévus pour assurer la collecte et l'infiltration des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées du projet, il est nécessaire d'assurer une signalétique adéquate, la mise en sécurité des personnes par la pose d'une clôture, une bonne information des riverains sur son fonctionnement ainsi que la mise en sécurité des équipements techniques de l'ouvrage.

En compatibilité avec les Orientations Particulières d'Aménagement du PLU relatives au secteur 1AU, en application de l'article 1AU11 du règlement du PLU et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, les clôtures ceignant les bassins de rétention reprendront les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate et seront uniformisées avec celles implantées en couronnement Est du périmètre du lotissement. Des haies libres seront réalisées en frange paysagère en lisière Est de l'opération ; le long de la Route Départementale n°45, des haies seront également plantées entre la route et les bassins, mais seront maintenues basses et taillées afin d'assurer la visibilité garantissant la sécurité de l'accès. Les haies à créer seront réalisées avec des essences locales variées, choisies dans la palette végétale suivante : érable champêtre, hêtre sylvestre ou pourpre, charme commun, orme commun, frêne commun, chêne sessile ou pédonculé, châtaignier, cornouillers, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuilles, houx, ... **Il est rappelé que les lauriers, thuyas, photinia, berbérís, bambous, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, ne sont pas autorisés.**

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 19.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **4 940 m²** répartie, conformément à l'article 3.2 du règlement du lotissement, comme suit : **260 m² maximum par lot** (article R.442-10 du Code de l'urbanisme).

Article 4

Le lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces joints à la demande, et notamment :

- demande de Permis d'Aménager (imprimé) ;
- plan de composition ;
- programme des travaux ;
- plan voirie, assainissement ;
- plan des réseaux souples ;
- règlement ;
- engagement du lotisseur à constituer une association syndicale.

Article 5

Les parties communes du lotissement seront gérées et entretenues par l'association syndicale des acquéreurs des lots, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public de la commune, par voie de convention.

Article 6

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 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 chaque acquéreur de lot 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.

Article 7

Le lotissement, objet de la demande, en cela qu'il conduit à aménager un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha est susceptible de nécessiter le dépôt d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau, en application des articles L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. **Il convient de vous rapprocher dans les meilleurs délais des services de la Police de l'eau afin de déterminer, le cas échéant, les formalités à effectuer.**

Fait à BRANVILLE,
Le 25/04/2018

Le Maire,
Stéphanie CLOUET



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités, et notamment de marnières.
Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (aléa faible).
Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 130 kVA triphasé.

La parcelle cadastrée section A n°328 est surplombée par une ligne électrique aérienne à basse tension.

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(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent 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). 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations 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(s) du permis peut/peuvent 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 indiquant 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. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible soit à la mairie, soit 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) bénéficiaire(s) 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(s) du permis et de lui/leur 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(s) de l'autorisation :

Il(s) doit/doivent souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.