



Date de dépôt : **31 janvier 2023**

Date d'affichage : **01 février 2023**

Demandeur : **SUD MANCHE AMENAGEMENT**
représenté(e) par Monsieur Francis BEAUHAIRE

Pour : **Réalisation d'un Lotissement « Le Clos Montaigu »**
de 32 lots destinés à recevoir de l'habitation

Sur un terrain sis à : **RUE DES GENETS, à Quettreville-Sur-Sienne (50660)**

Références cadastrales : **50419 244 AB 96, 50419 244 ZA 83**

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager avec prescriptions
avec différé de travaux de finition
et autorisant la vente ou la location de lot par anticipation
délivré au nom de la commune de Quettreville-Sur-Sienne

Le maire de la commune de Quettreville-Sur-Sienne,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31 janvier 2023 par SUD MANCHE AMENAGEMENT représenté(e) par Monsieur Francis BEAUHAIRE demeurant 15 rue Couraye à GRANVILLE (50400) ;

Vu l'objet de la demande

- Pour la réalisation d'un Lotissement « Le Clos Montaigu » de 32 lots destinés à recevoir de l'habitation ;
- sur un terrain cadastré 50419 244 AB 96, 50419 244 ZA 83 d'une surface de 74233 m² ;
- sur un terrain situé RUE DES GENETS à Quettreville-Sur-Sienne (50660) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu les pièces fournies avec la demande ;

Vu la carte communale approuvée par le Conseil Municipal le 26 janvier 2006 et par arrêté préfectoral le 30 juin 2006

Vu la zone C, N de la carte communale ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de Agence Technique Départementale du Centre Manche en date du 13/03/2023

Vu l'avis du SDEAU 50 en date du 09/02/2023

Vu l'avis Favorable du Service départemental d'Incendie et de Secours de la Manche en date du 15/03/2023

Vu l'avis du Syndicat départemental d'énergies de la Manche en date du 08/03/2023

Vu l'avis de ENEDIS en date du 02/03/2023

Considérant qu'en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

Considérant que la commune de Quetteville-sur-Sienne engage des travaux d'assainissement collectif sur la commune déléguée de Hérengueville en 2024.

Considérant que les futurs acquéreurs des lots auront l'obligation de raccordement au réseau collectif de la commune

Considérant que le projet propose un assainissement individuel

Considérant l'article L.425-14 du code de l'urbanisme qui dispose que sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale [...], le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code.

Considérant que le projet objet du présent permis fait partie des travaux soumis à autorisation environnementale ou à décision d'acceptation en application de l'article susvisé ;

Considérant toutefois que le projet peut être accepté à condition que la réalisation des travaux soit différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation ;

ARRÊTE

Article 1.

Le permis d'aménager est ACCORDÉ, pour le projet décrit dans la demande susvisée UNIQUEMENT sur la zone C des parcelles cadastrées 50419 244 ZA83 ET 50419 244 ZA 96 d'assiette de 32 908m²

Article 2.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **32 (trente deux)**.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **8000 m²**.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être **effectuée conformément au tableau joint à la demande**.

Ce lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces jointes à la demande.

Article 3.

Prescriptions

Afin de prendre en considération les travaux d'assainissement collectif sur la commune déléguée de Hérenguerville programmée en 2024, l'aménageur devra impérativement prévoir le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées collectif. En conséquence, les permis de construire ne seront pas autorisés avec un assainissement individuel.

La réalisation des travaux est différée dans l'attente de l'obtention de l'autorisation ou de la décision d'acceptation exigée au titre de la loi sur l'eau ou autre.

Article 4.

Différé des travaux de finition

En application de l'article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme :

- **Le demandeur est autorisé à différer les travaux de finition**, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments (réalisation du revêtement définitif de ces voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures, mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites).
- **Les travaux (y compris travaux de finition) devront être achevés dans un délai de 3 ans.**

Article 5.

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

Article 6.

Les constructions à édifier dans le lotissement sont soumises à la taxe d'aménagement, applicable sur le territoire de la commune de Quettreville sur Sienne ainsi qu'à la redevance d'archéologie préventive aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

Article 7.

En application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- 1) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- 2) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- 3) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8.

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 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.

Fait à Quettreville-Sur-Sienne

Nom, Prénom :

Qualité et Signature :

Informations :

- Le terrain est recensé par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Normandie comme prédisposé aux remontées de nappe pouvant présenter un risque pour les infrastructures profondes de 2,5 à 5 mètres.

NOTA BENE

- Les travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter et à obtenir auprès de l'Agence Technique Départementale Centre Manche avant de réaliser les travaux d'aménagements.
- La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'État ultérieurement.
- Selon les prescriptions de l'article 442-14 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.

ACTE DÉLIVRÉ SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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 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'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 de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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°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.