

**COMMUNE DE
HOULGATE**

**Permis d'aménager
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

PA 014 338 18 D0002

Demande déposée le : 17/04/2018

Par : PIERREVAL AMENAGEMENT

Demeurant à : 12 Rue Alfred Kastler
14000 CAEN

Représenté par : M RESSOUCHES Philippe

Sur un terrain sis : RUE DES CHEVALIERS
14510 HOULGATE

Référence cadastrale : AO 283

Surface terrain : 6836 m²

Objet de la demande : Création d'un lotissement de 11 lots libres de
constructeur (1 logement par lot minimum).

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L et R.315.1 et suivants, spécialement R.315.33, L.316.1 et 2, R.332.16, R.315.39, R.315.39.1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/06/2013, zone 1AU / 2AU,

Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article L.181-1,

Vu l'étude d'impact jointe à la demande de permis d'aménager,

Vu l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme qui dispose que *"lorsque le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

a) Avant la délivrance de l'autorisation environnementale prévue par l'article L.181-1 code de l'environnement "

Vu l'avis du service d'incendie et de secours du Calvados dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date 27/07/2017, copie jointe

Vu l'avis du Service des eaux de la commune d'Houlgate dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date du 07/07/2017- copie jointe,

Vu l'avis d'ENEDIS Electricité Réseau dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date du 31/07/2017- copie jointe,

Vu l'arrêté Préfectoral n°28-2017-464 en date du 10/07/2017 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive - copie jointe,

Vu la décision n°2017-002147 du 06/06/2017 de soumettre le projet à évaluation environnementale,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 04/07/2018 - copie jointe,

Vu l'avis du service assainissement de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date du 12/07/2017 - copie jointe,

Vu l'avis du service gestion des déchets de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date du 04/07/2017 - copie jointe,

Vu l'avis du service de police des eaux continentales dans le cadre de la consultation pour le PA 014 338 17 D0002 en date du 28/07/2017

Vu, en date du 21/03/2018, la demande du lotisseur de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies

pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites,

Vu l'engagement du lotisseur de terminer les travaux dans les délais fixés par l'arrêté d'autorisation du permis d'aménager,

Considérant que le projet se situe en zone 1AU,

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 11 lots libres de constructeur "Les Jardins de la Côte Fleurie" sur un terrain d'une superficie de 6 836 m²,

Considérant que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique,

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,

Considérant que le terrain fait l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique,

Considérant qu'ENEDIS a instruit cette demande pour une puissance de raccordement de 110 kVA triphasé,

Considérant que le projet est raccordable sur le réseau d'assainissement Ø200 béton situé sous l'emprise de la rue Jules Cappeliez,

Considérant que le projet nécessite la délivrance de l'autorisation environnementale pour permettre la mise en oeuvre du projet,

ARRETE

Article 1 : EST AUTORISE l'aménagement du lotissement destiné à l'édification de constructions à usage d'habitation. Ce lotissement comprend 11 lots libres numérotés de 1 à 28 et 1 macro lot numéroté 1.

Article 2 : Ce lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces qui lui sont annexés à savoir :

- Demande de permis d'aménager
- PA1 - Un Plan de situation du terrain
- PA2 - Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- PA3 - Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- PA4 - Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions
- PA5 - Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- PA6 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PA7 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain
- PA8 - Le programme et les plans des travaux d'équipement
- PA9 - Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments
- PA10 - Un projet de règlement
- PA11 - L'engagement d'achèvement des travaux d'équipement
- PA12 - L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale

Article 3 : La Surface de Plancher maximale autorisée s'élève à 2 200 m² répartie entre les différents lots de la façon suivante :

Lots libres n° 1 à 11 : 2 200 m² (11 x 200 m²)

Article 4 : Cet arrêté ne vaut pas autorisation environnementale.

Article 5 : Le pétitionnaire devra strictement respecter les prescriptions émises par le Préfet, Direction Régionale des Affaires Culturelles : **l'exécution de ces prescriptions est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux**, conformément à l'article R 523-17 du code du patrimoine.

Article 6 : Les travaux de branchement et d'extension des réseaux devront respecter les spécifications techniques des différents services dont les avis sont annexés à cet arrêté.

Article 7 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du service des Eaux de la commune d'Houlgate.

Article 8 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du service Assainissement dont copie jointe.

Article 9: Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du service Gestion des Déchets dont copie jointe.

Article 10 : La vente des lots sera autorisée par un arrêté ultérieur conformément aux dispositions de l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 : 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 y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

Article 12 : Le présent arrêté ne sera exécutoire qu'à partir de l'obtention de l'autorisation environnementale

Fait à HOULGATE

Le **- 6 AOUT 2018**

Le Maire

Jean-François MOISSON



Nota : Le terrain est concerné par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles.

* INFORMATIONS sur les TAXES : la présente décision constitue le fait générateur de taxes dont le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat (Recette des Impôts)

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.

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

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis 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. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la 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, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- 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'Etat, 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.

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.