



**MAIRIE
de CRESSERONS**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
VALANT PERMIS DE DEMOLIR**

Demande déposée le 09/08/2019 et complétée le 10/09/2019

N° PA 014 197 19 D0001

Par :	CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT représentée par Madame JEAN Delphine
Demeurant à :	2 BIS BOULEVARD GEORGES POMPIDOU 14000 CAEN
Sur un terrain sis à :	10 CHEMIN DE LA HAIE PENDUE 14440 CRESSERONS 197 ZC 38
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 29 lots et 6 macrolots

**Terrain d'assiette : 7,45 ha
Superficie : 2,53 ha
Surface de plancher : 9000 m²**

Le Maire de la Ville de CRESSERONS

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 09/08/2019 par CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, représentée par Madame JEAN Delphine, demeurant 2 BIS BOULEVARD GEORGES POMPIDOU 14000 CAEN, complétée le 10/09/2019,

Vu l'objet de la demande

- Pour la création d'un lotissement de 29 lots destinés à la construction de maisons individuelles et 6 macrolots destinés aux logements intermédiaires pouvant être recoupés en 50 lots maximum,
- Sur un terrain situé 10 CHEMIN DE LA HAIE PENDUE,
- Pour une surface de plancher créée de 9000 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-19 et suivants,

VU le décret N° 2016-6 du 05/01/2016 fixant à 3 ans le délai de validité des autorisations d'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment la zone 1 AUa,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, Secteur : la frange Ouest du bourg de Cresserons,

VU l'avis de dépôt affiché en mairie en date du 09/08/2019,

VU la demande de pièces complémentaires en date du 05/09/2019,

VU le règlement modifié en date du 20/12/2019,

VU l'avis du SDIS, Service Prévision des Risques, en date du 11/10/2019,

VU l'arrêté préfectoral n° 28-2019-627 du 25/09/2019 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive,
VU l'avis du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole en date du 15/10/2019,
VU l'avis du Syndicat d'Assainissement en date du 15/10/2019,
VU l'avis du Syndicat d'Eau Potable en date du 16/10/2019,
VU l'avis délibéré n° 2019-3279 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 24/10/2019,
VU le mémoire complémentaire du maître d'ouvrage suite à l'avis de l'autorité environnementale en date de novembre 2019,
VU l'avis du SDEC ENERGIE en date du 28/11/2019,
VU l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 09/01/2020,
VU la consultation de DDTM, Service Police de l'Eau, en date du 12/09/2019,
VU l'annexe à l'arrêté et la synthèse des impacts du projet et des mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) relatif à l'article L 424-4 du Code de l'Urbanisme comportant les éléments mentionnés au chapitre I de l'article L 122-1-1 du Code de l'Environnement,
VU le rapport de synthèse de la participation du public par voie électronique préalablement à l'aménagement du secteur Ouest reçu le 13/01/2020,

ARRETE

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

Article 2 : Le présent Permis de démolir est **ACCORDE**.

Article 3 : Le permis d'aménager sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces qui lui sont annexés, à savoir :

Cerfa : Demande de permis d'aménager,
Récépissé de dépôt de la consultation de l'autorité environnementale,
PA 1 : Plan de situation,
PA 2 : Notice de présentation,
PA 3 : Plan de l'état actuel,
PA 4 : Plan de composition,
PA 4.1 : Bilan de la concertation,
PA 5 : Coupes du projet dans le terrain naturel,
PA 6 et 7 : Photographies du terrain dans l'environnement proche et lointain,
PA 8 : Programme des travaux,
PA 8.a : Plan des revêtements et des bordures,
PA 8.b : Plan d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales,
PA 8.c : Plan des réseaux divers,
PA 8.d : Plan Profils types de voirie,
PA 9-10 : Règlement graphique et hypothèse d'implantation,
PA 10 : Règlement écrit,
PA 12 : Engagement du demandeur de constituer une association syndicale,
PA 14 : Etude d'impact,
A1 et A2 : Démolitions,

Article 4 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 50 maximum. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9000 m². La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 5 : Les travaux prévus par les plans et programmes annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai fixé par le permis d'aménager ou par un arrêté ultérieur, à savoir dans un délai de trois ans à compter de la notification de la décision. L'autorisation sera périmée au-delà de ce délai (article R 424-17 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Elle peut être prorogée dans les conditions fixées par les articles R 424-21 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 6 : Lors de l'ouverture de chantier, le bénéficiaire du permis d'aménager devra déposer en mairie une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires (article R 421-16 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 : L'exécution de la prescription de diagnostic archéologique est un préalable à la réalisation des travaux. Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Article 8 : En application de l'article R 424-20 du Code de l'Urbanisme, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R 421-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Article 9 : 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 ventes ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature des promesses 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 10 : Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots du lotissement à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dudit programme jusqu'au transfert éventuel dans le domaine public.

Article 11 : 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 12 : Des permis de construire pourront être délivrés pour des projets conformes à l'arrêté autorisant le permis d'aménager, à condition que les travaux et équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur devra fournir un certificat attestant sous sa responsabilité l'achèvement des équipements desservant le lot qui sera annexé à chaque demande de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R 431-22 b) du Code de l'Urbanisme.

Article 13 : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes et participations en vigueur ;

- Taxe d'aménagement Communale et Départementale (TA),
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),
- Participation pour le Financement et l'Assainissement Collectif (PFAC)

Article 14 : Cet arrêté ne vaut pas déclaration ni autorisation au titre de la loi sur l'eau (article L 425-14 du Code de l'urbanisme).

Article 15 : « Lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation » (article L 425-15 du Code de l'urbanisme).

Article 16 : Les hangars situés sur les surfaces aménageables devront être démolis au plus tard à l'arrivée du premier habitant.

Article 17 : Au premier habitant du permis d'aménager PA 014 197 19 D0001, les connexions piétonnes et cyclables devront avoir été réalisées et permettre ainsi la circulation hors schéma départemental 221.

Article 18 : Les travaux devront être réalisés par un accès chantier créé au nord de la phase 1 (du PLU).

CRESSERONS, le 26 janvier 2020

Le Maire,
Patrick LERMINE

PREFECTURE du CALVADOS

27 JAN. 2020

- COURRIER -



Observation de l'avis du Conseil Départemental en date du 09/01/2020

- Au regard des nouveaux plans fournis, le parti d'aménagement proposé "Hypothèse 1" pour le débouché sur la RD35 et Hypothèse plateau urbain" pour le débouché sur la RD 221 – satisfait les prescriptions des services du Département émises lors des réunions de concertation des 13 novembre 2019 et du 7 janvier 2020.

- Néanmoins, compte tenu des ajustements techniques encore à intervenir concernant la conception du raccordement à la RD221 et à la RD 35, les services du Département devront continuer à être associés aux prochaines phases de conception et de réalisation de ces opérations.

- De plus, les caractéristiques du débouché de ces opérations devront être précisées dans le cadre de deux conventions tripartites entre l'aménageur, la Communauté Urbaine et le Département afin de définir précisément les modalités de réalisation, d'entretien et de responsabilités des parties.

Le terrain est concerné par les servitudes suivantes :

- Aléa faible retrait et gonflement des argiles. De ce fait, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations/structures) à la nature des sols,

- Profondeur de l'eau et nature du risque (de 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes) de la cartographie éditée par la DREAL NORMANDIE, répertoriant les remontées de nappes d'eau souterraine dans le Calvados. Le pétitionnaire, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau par capillarité,

- Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit (règlement graphique du PLU).

- Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique très faible de niveau 1 (Arrêté du 22 octobre 2010).

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.

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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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 par périodes 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 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

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.