

**Commune de SAINT NICOLAS
D'ALIERMONT**

Date de dépôt : **26/12/2023**
Demandeur : **HABITAT 76 représenté par
Monsieur METAYER Sébastien**
Pour : **l'aménagement d'un lotissement**
Adresse du terrain : **Rue de Milan - 76510
SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT**

**ARRÊTÉ CONFIRMATIF d'une décision tacite en date du 26/03/2024
Accordant un Permis d'aménager et autorisant le différé des travaux de finition
au nom de la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont,**

Le Maire de Saint-Nicolas-d'Aliermont,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 26/12/2023 par HABITAT 76, représenté par Monsieur Sébastien MÉTAYER, demeurant 112 Boulevard d'Orléans - 76040 ROUEN ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement de 11 lots à bâtir et la création de 5 macro-lots destinés à la construction de 38 logements sociaux ;
- Sur un terrain situé Rue de Milan - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (cadastrés A 1201, A 1204 et A 1206) ;

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 26/12/2023 ;

Vu les pièces versées au dossier ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie en date du 26/01/2024 et du 02/02/2024 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/02/2005 modifié les 12/11/2007, 26/10/2012 et 08/11/2022 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 08/04/2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le projet se situe dans la Zone AUM du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUM ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Le Nouveau Quartier - Rue de Milan" ;

Vu l'avis favorable sous réserve de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Seine-Maritime, en date du 02/04/2024 ;

Vu l'article R111-2 du code de l'urbanisme selon lequel : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations" ;

Vu le nouvel arrêté n°2022-04-28-01 du 28/04/2022 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Seine-Maritime ;

Considérant que le projet objet de la demande, s'il induit la création d'une surface de plancher ajoutée à une surface de garages supérieures à 500 m², génère un risque dit "ordinaire", que la distance soit supérieure ou égale à 5 mètres des tiers ou inférieure à 5 mètres, mitoyen ou en bande, et suppose un débit de référence minimum de 60 m³/h situé à moins de 200 mètres ;

Considérant que le projet objet de la demande, génère un risque "ordinaire " s'agissant de la création d'habitat pour une surface supérieure à 500 m² ;

Considérant que les points d'eau les plus proches disposent d'un débit de 60 m³/h chacun, que le N°37 est situé à environ 28 mètres de l'entrée du lotissement et que le N°63 est situé à environ 60 mètres de l'entrée du lotissement, et que par conséquent, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est suffisante au regard du risque à défendre ;

Vu l'avis technique Enedis basé sur une puissance de raccordement de 588 kVA triphasé en date du 24/04/2024 ;

Considérant que le montant total des frais occasionnés pour la desserte en réseaux électriques s'élève à 7 170,86 € (sept mille cent soixante-dix euros et quatre-vingt-six centimes) H.T. ;

Vu la délibération du conseil Municipal en date du 10 avril 2024 adoptant la convention entre la commune, le SDE 76, et HABITAT 76 concernant la prise en charge de l'extension des réseaux électriques et d'éclairage public, pour la création du projet de construction de logements rue de Milan (Avant projet EXT+EP-2023-0-76624-M6470) ;

Vu l'avis technique Véolia en date du 08/02/2024 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Normandie en date du 04/04/2024 ;

Considérant que des mesures d'archéologie préventives sont à mettre en oeuvre préalablement à la réalisation du projet ;

Vu l'arrêté N°28-2024-151 du 04/04/2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Vu l'étude Alise Environnement de Février 2020 concernant le suivi de comblement de marnière située au sein d'une propriété sur la parcelle A 820 (nouvellement cadastrée A 1206), sur la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de sécurité de 60 mètres de l'indice N°076-624-116 ;

Vu l'attestation de Madame le Maire en date du 30 avril 2024, levant l'indice N°076-624-116 et son périmètre de sécurité, en gardant un périmètre dit perturbé de 5 mètres de rayon, en raison des tassements résiduels pouvant survenir (cf. figure 6 de l'étude Alise Environnement) ;

Considérant que le **Lot N°8** est impacté par le périmètre dit perturbé de l'indice N°076-624-116 ;

Considérant que le périmètre perturbé correspond à une zone où des mouvements de terrain de faible ampleur peuvent être observés y compris après comblement. Cette zone peut être constructible, sous réserve d'une étude géotechnique adaptée permettant notamment de définir un mode de fondation spécifique à ce contexte ;

Vu l'avis technique favorable du Syndicat du Bassin Versant de l'Arques en date du 26/04/2024 ;

Vu la demande présentée par le pétitionnaire, tendant à être autorisé à procéder à la vente (ou à la location) des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition énumérés par l'article R.442-13a) du Code de l'Urbanisme,

ARRÊTE

Article 1

Le Permis d'aménager est **ACCORDÉ** conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté:

- plan de situation,
- Notice de présentation,
- plan topographique,
- plan de composition,
- plan de coupes,
- photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche,
- photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain,
- hypothèses d'implantation,
- plan d'aménagement et nivellement,
- plan d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
- plan de réseaux divers
- Plan d'aménagement paysager,
- Bilan de concertation,
- Garantie du parfait achèvement,
- Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale,
- Règlement du lotissement,
- Tableau de répartition des surfaces,

sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 lots à bâtir, de 5 macro-lots destinés à la construction de 38 logements locatifs sociaux, une voirie de desserte (compris places de stationnements visiteurs et espaces verts, réseaux divers) et aménagement d'espaces verts communs.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5 830m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera répartie en application du tableau joint au règlement intérieur annexé au présent arrêté.

Article 3

L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (Plan Local d'Urbanisme) et des règles applicables au lotissement dont le règlement est annexé au présent arrêté.

Article 4

Les permis de construire pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement dès la délivrance du présent permis d'aménager, sous réserve que les permis construire ne soient mis en œuvre que lorsque les équipements desservant les lots seront achevés, conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme et à l'attestation de l'aménageur (PA11).

Article 5

L'accessibilité des engins-pompes aux points d'eau d'incendie vise à garantir en tout temps et à tout moment, la rapidité de mise en œuvre et d'alimentation du dispositif de lutte contre l'incendie.

Les éléments à prendre en compte afin de garantir l'accessibilité des engins d'incendie sont les suivants :

- absence d'obstacles ;
- portance de la voirie suffisante ;
- caractéristiques géométriques conformes aux voies "engins" et "dévidoirs" ;
- caractéristiques géométriques conformes aux aires de manoeuvre et de retournement pour les voiries en impasse de plus de 30 mètres (cf. RDDECI chapitre 3 L5) ;
- abords dégagés ;
- rendre l'accès impossible à toutes les personnes non autorisées ;
- etc.

Article 6

Les prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Normandie en date du 04/04/2024 devront être strictement respectées.

Article 7

Le lot N°8, pour être constructible, devra prévoir une étude géotechnique adaptée permettant de définir un mode de fondation spécifique.

Fait à SAINT NICOLAS D'ALIERMONT, le 03 mai 2024

Le Maire de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT
Blandine Lefebvre



NOTA BENE :

Les avis Enedis, Véolia, Syndicat du Bassin Versant de l'Arques, Archéologie préventive, du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Seine-Maritime, et l'étude d'Aise Environnement ainsi que la levée partielle de l'indice 76-624-116 sont joints à la présente décision pour information.

Le projet entre dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (articles 214-1 à L214-6 du Code de l'environnement), l'attention du demandeur est attirée sur le fait que les travaux ne pourront pas commencer tant que le dossier "loi sur l'eau" ne sera pas validé.

Les travaux ne pourront pas commencer avant réception du rapport final des opérations de fouilles délivré par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

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.

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. 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 3 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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être deux fois prorogée 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 / de la déclaration préalable 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.