

COMMUNE DE
BAVENT

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 30/01/2024

Complétée le : 16/02/2024

Avis de dépôt affiché en
mairie le : 01/02/2024

Par : INOLYA
Demeurant à : 7 place Foch
14000 CAEN

Représenté par : M. BUREAU Christophe
Sur un terrain sis : LOTISSEMENT LE MONT AU FEVRE
14860 BAVENT

Référence cadastrale : AE0201
Surface terrain : 11114 m²

Objet de la demande : Construction de 29 logements intermédiaires répartis
sur trois bâtiments.

Référence dossier

PC 014 046 24 R0001

Surface de plancher créée :
1981 m²

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le PLU approuvé le 20/06/2012, modifié le 30/01/2013, le 20/03/2013, le 11/09/2013, le 22/01/2014, révisé le 23/11/2017, modifié le 26/03/2018, le 29/06/2022 et le 11/10/2023, zone 1AU / 1AUe / Ua / Ue,

Vu la cartographie sur la prédisposition de zones humides éditée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL - <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/l-information-a-la-commune-r290.html>),

Vu le courrier de l'architecte des Bâtiments de France en date du 01/03/2024 qui informe que ce projet n'étant pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, son accord n'est pas obligatoire,

Vu l'avis du SIVOM de la Rive Droite de l'Orne en date du 18/03/2024- copie jointe,

Vu l'avis du SDEC ENERGIE en date du 16/04/2024,

Vu l'avis du service maîtrise des déchets de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge en date du 29/05/2024 - copie jointe,

Vu la pièce substitutive formulaire cerfa transmise le 25/03/2024,

Vu les pièces substitutives PC2a, PC4 1-2, PC5g et Schéma OM transmises le 17/05/2024,

Vu l'avis du service assainissement de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge en date du 27/05/2024- copie jointe,

Considérant que le projet porte sur la construction de 29 logements répartis en 3 bâtiments,

Considérant que le projet est situé en zone 1AU et 1AUe du règlement du PLU,

Considérant qu'il existe sur le terrain d'assiette de l'opération la présence d'une zone humide avérée (cartographie DREAL Normandie : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map#),

Considérant que le projet est implanté en dehors de la zone humide présente sur la parcelle et n'aura donc aucun impact sur cette zone,

Considérant que le branchement du projet au réseau d'eau potable est obligatoire,

Considérant que le projet peut être branché soit sur la conduite d'eau potable existante située Rue de la petite justice, en PVC de diamètre 140, soit sur la conduite d'eau potable existante située Rue de l'ancienne école en PVC de diamètre 110,

Considérant qu'une demande de branchement neuf devra être faite auprès des services de la SAUR,

Considérant que le SIVOM de la Rive Droite de l'Orne a rendu un avis favorable en date du 18/03/2024,

Considérant que le projet a été instruit pour une puissance de raccordement de 284 kVA,

Considérant qu'une extension de réseau de 2x105 mètres et un renforcement sont nécessaires pour que le projet puisse être raccordé au réseau public d'électricité,

Considérant que ces travaux d'extension seront à la charge du pétitionnaire,

Considérant que le pétitionnaire devra se rapprocher du SDEC ENERGIE afin de définir les modalités d'exécution des Maîtrise d'Ouvrage (MOA) de la desserte intérieure électrique,

Considérant que le SDEC ENERGIE a rendu un avis favorable en date du 16/04/2024,

Considérant que le raccordement du projet au réseau d'assainissement est obligatoire,

Considérant que le projet est raccordable sur le réseau d'assainissement du lotissement "*Le Mont au Fèvre*",

Considérant que le service assainissement de la communauté de communes a émis pour ce projet un avis favorable en date du 27/05/2024,

Considérant que sur la base des pièces substitutives transmises le 17/05/2024, la direction de la maîtrise des déchets de la Communauté de communes Nord a rendu un avis favorable sous réserve,

Considérant que la direction de la maîtrise des déchets valide l'emplacement de la zone dédiée à la présentation des déchets (sur l'espace public), mais émet une réserve quant à la dimension du local déchet,

Considérant que le local déchet est sous dimensionné, en effet seuls 7 bacs sur les 11 sont en libre accès aux usagers sans manipulation (sans manipulation des bacs placés devant),

Considérant que le local déchet devra être agrandi de 6,5m² afin de permettre le stockage de 11 bacs à 4 roues de face et sans nécessité une manipulation de la part des habitants,

ARRÊTE : Le Permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, assorti des PRESCRIPTIONS suivantes :

- Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge les frais de raccordement aux divers réseaux,

- Le pétitionnaire devra raccorder les évacuations d'eaux usées (et uniquement les eaux usées) sur le réseau existant via la boîte de branchement qui se situera en limite de propriété,

- Le pétitionnaire devra contacter le service assainissement à l'issue des travaux pour vérifier le bon raccordement,

- Le pétitionnaire devra faire une demande de branchement neuf auprès des services de la SAUR,

-Le pétitionnaire devra prendre à sa charge les travaux d'extension du réseau électrique,

-Le pétitionnaire devra se rapprocher du SDEC ENERGIE afin de définir les modalités d'exécution des Maîtrise d'Ouvrage (MOA) de la desserte intérieure électrique,

- Le local déchet devra être agrandi de 6,5m² afin de permettre le stockage de 11 bacs à 4 roues de face et sans et sans nécessité une manipulation de la part des habitants,

Fait à BAVENT, le 13 juin 2024
Le Maire
Jean-Luc GARNIER



* **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).

La déclaration d'achèvement des travaux doit être effectuée par le redevable auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

***Nota Bene** : Précisions sur la contribution au raccordement électrique : La loi APER a supprimé la contribution financière des Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) pour les travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement. Cette modification des textes législatifs s'applique depuis le 10 septembre 2023. Par ailleurs, dans sa délibération n°2023-300 du 22 septembre 2023, la CRE précise que la part des coûts des travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement bénéficiant d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, couverte par la contribution prévue à l'article L. 342-6 du code de l'énergie, est due par le demandeur au raccordement.*

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. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, le nombre maximum de lots prévus (lotissement), le nombre d'emplacements (camping ou parc résidentiel de loisirs), la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage devra également indiquer la mention de l'architecte auteur du projet architectural.

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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

La déclaration d'ouverture de chantier doit être adressée au maire, en trois exemplaires.

- **DUREE DE VALIDITE :** Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 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 la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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, 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'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. 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.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES :** 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 L2411 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. 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). 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.

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 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.