

PERMIS D'AMÉNAGER

LE CLOS YVERNAUX

À Villers-sur-le-Roule / 27940





**ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
D'UN PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le 07/06/2021 complétée le 02/09/2021	N° PA 27691 21 A0001
Par : SAS AXIA Demeurant à : 34 Boulevard Ferdinand de Lesseps 76000 ROUEN Représentée par : Monsieur JAOUEN Gaël Pour : Division foncière – Détachement de 3 Lots de terrain à bâtir Sur un terrain sis à : 12 Clos Armand Yvernaux Cadastré : AB343, AB338, AB337, AB330	Surface de plancher existante : Surface de plancher créée : Destination : Habitation

LE MAIRE DE VILLERS-SUR-LE ROULE

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu l'arrêté préfectoral n° D3 SIDPC 17 09 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du département de l'Eure.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 19/12/2019 classant le terrain en zones Ua (parcelle AB 330) et Ub (parcelles AB 337-338-343).

Vu les plans fournis par le demandeur.

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 02/09/2021 consistant à apporter des précisions sur la notice décrivant le terrain, à modifier certains articles du règlement de lotissement, à prévoir la pose d'un candélabre.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure basé sur une puissance de raccordement de 12 kVA, en date du 28/06/2021.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques Communautaires en date du 06/07/2021.

Vu la demande de permis d'aménager présentée par Monsieur JAOUEN Gaël représentant la SAS AXIA demeurant au 34 Boulevard Ferdinand de Lesseps 76000 ROUEN en vue de la réalisation d'un lotissement de 4 lots, dont 3 à bâtir individuel, 1 lot cédé en passage commun sur un terrain situé 12 Clos Yvernaux à VILLERS SUR LE ROULE, cadastré AB 330, 337, 338 et 343 d'une superficie de 1 915 m².

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le formulaire de demande
- Le plan de situation PA 1
- La notice de présentation PA 2

- Le plan de l'état actuel du terrain et de ses abords PA 3
- Le plan de composition PA 4
- Les coupes PA 5
- Les panoramas et paysages proches PA 6
- La photographie du paysage lointain PA 7
- Le plan et le programme des travaux PA 8
- Les hypothèses d'implantation PA 9
- Le règlement de lotissement PA 10

Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après :

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3 lots à bâtir (lots 1 à 3) et un lot cédé en passage commun (lot 4).

ARTICLE 3 :

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

ARTICLE 4 :

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation.

ARTICLE 5 :

Le branchement « Eau potable » sur le domaine public devra être réalisé par Véolia Eau et sera à la charge de l'acquéreur de lot, qui est invité à demander des devis de raccordement. L'alimentation en eau potable des 3 lots pourra s'effectuer par la canalisation située Clos Yvernaux.

Le branchement « Eaux usées » sur le domaine public devra être réalisé par Véolia eau et à la charge de l'acquéreur de lot, qui est invité à demander des devis de raccordement.

L'acquéreur de lot devra prendre contact avec le service Eau et Assainissement (tel : 02 32 50 89 77 - Assainissement.DomainePrive@seine-eure.com) pour la réalisation du branchement long sur le domaine public.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales devront être infiltrées individuellement sur chaque parcelle.

ARTICLE 8 :

La puissance de raccordement au réseau de distribution électrique est strictement limitée à 3 x 12kVA triphasé. En cas de besoin d'une puissance de raccordement supérieure, le constructeur devra effectuer une demande auprès d'ENEDIS. Les frais induits pour toute demande d'une puissance de raccordement supérieure à 3 x 12kVA triphasé seront à la charge exclusive de l'acquéreur de lot.

Les bénéficiaires des permis devront exécuter les travaux de raccordements à la voie publique et de branchements aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voirie et des réseaux, qu'ils devront préalablement contacter. En outre ils devront, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage et de réseaux sur fonds privés.

Le terrain est desservi, l'opération nécessite toutefois une extension en domaine privé (coût estimé à environ 3 000 €)

ARTICLE 9 :

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans le programme et le plan des travaux présentés ainsi qu'aux prescriptions énoncées par les Services Techniques communautaires, dans son avis susvisé joint au présent arrêté, qui devront être strictement respectées.

ARTICLE 10 :

L'attention du pétitionnaire et des futurs acquéreurs est appelée sur les prescriptions suivantes :
les lots 1 à 3 devront conserver 50 % d'espaces libres de pleine terre.

ARTICLE 11 :

Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être accordés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

- a) Soit à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira alors la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement (DAACT).
- b) 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 les lots soient achevés. Le lotisseur devra fournir un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant les lots. Ce certificat sera joint aux demandes de permis de construire. A défaut de la production de ce certificat, les dossiers de demandes de permis de construire seront déclarés incomplets. Si le dossier n'est pas complété dans les trois mois, la demande de permis de construire fera l'objet d'une décision tacite de rejet, en application de l'article R 423-39 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12:

Conformément aux dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement. Les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construction sont celles opposables à la date de délivrance de l'arrêté de lotir. Toutefois les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

ARTICLE 13 :

Le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges, fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqué préalablement (article L.442-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 14 :

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que les constructions à réaliser dans le lotissement seront soumises au paiement de la taxe d'aménagement, aux taux et modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire. S'il y a lieu, le pétitionnaire pourra également être redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est de 0,4%.

ARTICLE 15 :


Le Secrétaire Général de la sous-préfecture des Andelys, le Directeur Départemental des Territoires de l'Eure et le Maire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

NB :

- 1/ Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.
- 2/ Cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire.
- 3/ La présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.
- 4/ La construction étant concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (cf. Document 4a. Annexe n°8 du PLUi-H).

Fait à VILLERS-SUR-LE ROULE, le 28/10/2021

L'Adjoint au Maire,
Claude RONDEL



Transmis en Préfecture le :

Date de début d'affichage du dépôt :

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.
- s'il s'agit d'un permis de démolir, en application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ; soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

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 - À 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 date d'affichage en mairie du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la nature du projet et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel, la surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions. 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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 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 deux fois, 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. En cas de recours contre le permis, le délai de validité 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.

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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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 L.241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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.

Attention : le permis n'est définitif 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 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.

En provenance de :

~~SAS AXIA
34 bd Ferdinand de Lencq
76000 ROUEN~~

SGR2 V23 - PIC 31A - 20172987001 - 11119



Numéro de l'AR :

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 181 126 1109 0



Renvoyer à FRAB

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature
(Principales Fonction et NOM
si mandataire)

Signature facteur *

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Honorable 2^{ème} Adjoint
Mairie
13 Rue Rosée
27940 Villers sur Be Roze

