



**MAIRIE
HEUDEBOUVILLE**

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Déposée le 15/07/2020		N° PA 27332 18 A0001 M01
Par :	AMEX	
Demeurant à :	3 rue de la Scierie Les Essarts 76530 Grand - Couronne	
Représentée par	Monsieur DUGNOL JULIEN	
Pour :	Modification des articles 2, 6 et 9 du règlement écrit du lotissement. Autoriser la vente des lots par anticipation et les travaux différés.	
Sur un terrain sis à :	Rue de la Croix Roger	
Cadastré :	A360, A1131, A1143, A1144	

REÇU
Le 19 AOUT 2020

LE MAIRE DE HEUDEBOUVILLE

Vu la demande de Permis de Construire Modificatif.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L331-1 et R331-1 (et suivants).

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019 classant le terrain en zone U.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2006, modifié le 18/05/2015, le 28/03/2019 et le 27/06/2019, révisé le 14/03/2011, et mis à jour le 03/10/2013 et le 10/08/2018, classant le terrain en zone UA.

Vu le permis PA 27332 18 A0001 délivré en date du 18/12/2018 autorisant la création d'un lotissement de 12 lots à bâtir.

Vu la demande de permis modificatif tendant à autoriser la vente des lots par anticipation, la réalisation de travaux différés et modifier les articles 2, 6 et 9 du règlement du lotissement afin de faire référence au règlement du PLUi-H au lieu du règlement du PLU.

Vu le dossier modificatif comprenant l'attestation de garantie financière d'achèvement des travaux en date du 05/07/2020 établie par la banque CIC Nord Ouest sous forme de cautionnement solidaire conformément aux articles R.442-13 b) et R.442-14 b) du Code de l'Urbanisme et une attestation de fin de travaux en date du 06/08/2020 portant engagement du lotisseur d'achever l'intégralité des travaux d'aménagement du lotissement, y compris les travaux différés, au plus tard le 31/12/2020.

Considérant qu'aucun terrain n'a été vendu à la date du présent arrêté.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Le règlement écrit (PA10 Indice G du 09/07/2020)

et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

ARTICLE 2 :

La société AMEX représentée par Monsieur Julien DUGNOL est autorisée à procéder à la vente des lots par anticipation.

ARTICLE 3 :

La société AMEX représentée par Monsieur Julien DUGNOL est autorisée à différer les travaux de finition décrits dans la garantie d'achèvement des travaux, à savoir : la réalisation du revêtement définitif des voies, la pose des bordures et la mise en place des équipements dépendants de ces trottoirs ainsi que les plantations.

ARTICLE 4 :

Les travaux prescrits par le permis d'aménager et les travaux de finition visés à l'article 3 seront achevés au plus tard le 31/12/2020.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance des bénéficiaires de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à cette date.

ARTICLE 5 :

Les dispositions et prescriptions de l'arrêté de Permis d'Aménager n°027 332 18 A0001 en date du 18/12/2020 non contraires au présent arrêté demeurent applicables et devront être respectées.

ARTICLE 6 :

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 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 7 :

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 8 :

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.

ARTICLE 9 :

Si la garantie n'a pas été mise en jeu, les obligations du garant cesseront à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévu à l'article R.462-6 du code de l'urbanisme pendant lequel l'autorité administrative peut constater l'achèvement et la conformité des travaux et pour autant que l'achèvement des travaux ait pas été contesté par l'autorité compétente.

ARTICLE 10 :

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/ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le présent arrêté modificatif est sans incidence sur le délai de validité du permis d'origine.

2/ 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.

3/ Le pétitionnaire est informé que si, lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient toutefois mis au jour, ils doivent être signalés au service régional de l'archéologie, en application des dispositions du Titre III du Livre V du Code du Patrimoine relative aux découvertes fortuites. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes, et tout contrevenant sera passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal.

Fait à HEUDEBOUVILLE, le 17.08.2020 .

Le Maire,
Hubert ZOUTU

Transmis en Préfecture le : 17.08.2020 .

Date de début d'affichage du dépôt : 17.08.2020 .



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'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. 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 L241-1 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.