

Demande déposée le 01/03/2019 et complétée le 27/09/2019	
Par : Représentée par :	SARL AMEX Monsieur DUGNOL Julien
Demeurant à :	3 rue de la Scierie 76530 GRAND-COURONNE
Sur un terrain sis à :	9 RUE DU VIROLET 27950 Saint Marcel AP 112, AP 113, AP 22, AP 616, AP 617, AP 619
Nature des Travaux :	Réalisation de 9 terrains à bâtir

N° PA 027 562 19 X0001

Le Maire de la Ville de Saint Marcel

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 01/03/2019 par la SARL AMEX, représentée par Monsieur DUGNOL Julien, 3 rue de la Scierie 76530 GRAND-COURONNE.

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation de 9 terrains à bâtir ;
- sur un terrain de 15 125 m², situé 9 RUE DU VIROLET
- pour une surface de plancher globale du lotissement créée de 2 250 m², soit 250 m² par lot à bâtir ;

Vu le plan de situation, la notice descriptive, le plan de l'état actuel, les vues de coupes et photographies, le programme et les plans de travaux d'équipement, les hypothèses d'implantation des bâtiments, le projet de règlement écrit et graphique, l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale, la notice paysagère, le plan de démolition

Vu l'autorisation de Monsieur Jean DUFOUR, propriétaire de la parcelle cadastrée section AP n° 22, jouxtant l'emprise de l'unité foncière du permis d'aménager d'autoriser le rejet du débit de fuite et de la surverse exceptionnelle du bassin pluvial du projet du permis d'aménager dans ladite parcelle AP n° 22,

Vu les pièces complémentaires des 27/06/2019, 09/09/2019 et 27/09/2019,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/01/2005, modifié le 16/02/2007 et le 19/05/2009, révisé le 21/05/2010 et le 12/05/2017,

Vu l'affichage du dépôt de la demande en mairie en date du 04/03/2019,

Vu l'avis recommandations de Direction Départementale des Services Incendie et de Secours en date du 06/02/2019 reçu le 30/04/2019,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de SNA Service Assainissement en date du 15/04/2019,

Vu l'avis Favorable avec réserve de SNA Service Eau Potable en date du 15/03/2019,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS Normandie en date du 22/03/2019,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées de l'article 2 à l'article 6.

ARTICLE 2 :

Les avis des services consultés visés ci-dessus devront être respectés.

ARTICLE 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2250 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans soit 250 m² par lot.

ARTICLE 4 :

Le règlement annexé au présent arrêté complète, pour les règles qu'il définit, les prescriptions du règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire.

En application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents du lotissement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir au bénéfice de celles du plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 5 :

Si le projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris 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.

ARTICLE 6 :

Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevable de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'archéologie Préventive (RAP) aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

ARTICLE 7 :

Le secrétaire Général de la Préfecture, le Maire sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Saint Marcel, le 18 octobre 2019
Le Maire,

Gérard VOLPATTI

NOTA BENE : la surface de l'unité foncière du permis d'aménager étant supérieure à 1 ha, le projet doit faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau

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.

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.