

ACCORD DE PERMIS D'AMENAGER

Délivré par Le Maire au nom de la commune

Dossier N° : PA 050 562 22 Q 0002

SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

9 Rue de Choisy

50550 - SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Tél : 0233886230 – Fax : 0233886239

Courriel : saintvaast.urba@orange.fr

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de demande : Permis d'aménager

Déposé le : **16/11/2022**

par : Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Monsieur DOUCET Gilbert
9 rue de Choisy

50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

sur un terrain sis à :

Résidence la Mastorie
50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Parcelle : A00878 - A00879 - A00880 - A00881 -
A00882 - A00883 - A00884 - A00885 - A00897

Surface de plancher :
0 m²

Le Maire de SAINT-VAAST-LA-HOUGUE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/11/2022 par la Commune de Saint-Vaast-la-Hougue (représenté par Monsieur DOUCET Gilbert), demeurant 9 rue de Choisy 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE.

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 5 lots ;
- Sur un terrain de 4030m², situé Résidence de la Mastorie 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la zone UC du Plan local d'Urbanisme approuvé le 28/06/2013,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28/12/2022, prescrivant un diagnostic archéologique sur les terrains d'assiette du lotissement ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 12/01/2023,

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 22 janvier 2023,

Vu l'avis favorable assortis de prescriptions du Cycle de l'eau en date du 15/02/2023,

Considérant l'article UC4 du Plan Local d'Urbanisme qui stipule que tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés,

Considérant que le projet en l'état ne fait pas apparaître sur les plans des noues de part et d'autre de la voirie pour permettre la collecte et l'évacuation des eaux pluviales,

ARRÊTE :

Article 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- La gestion des eaux pluviales devra être conforme au dossier Loi sur l'eau effectué en 2006 lors de l'opération du quartier du Bout du Fil, ainsi qu'à l'arrêté préfectoral du 11/01/2007.

Ce dernier prévoit que « les eaux issues du lotissement sont collectées par un réseau de noues situées de part et d'autre de la voirie »

Il n'apparaît pas sur les plans du projet de noues de part et d'autre de la voirie au droit des parcelles 1 à 4 : **le projet devra être corrigé en conséquence, afin de permettre la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des parcelles et de la voirie jusqu'au ruisseau.**

Article 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000m² soit une surface de plancher maximale de 200m² par lot.

Article 4 :

Prescriptions d'archéologie préventive

Les travaux d'aménagement du lotissement ne pourront pas être commencés avant la réalisation des prescriptions archéologiques édictées par l'arrêté préfectoral n° 28-2022-809 du 28/12/2022.

Article 5

En application de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

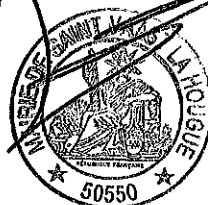
- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Fait à SAINT-VAAST-LA-HOUGUE, le 16/02/2023

Adjoint à l'urbanisme
Gilbert LARSONNEUR



NOTA BENE :

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
 - de la Taxe d'Aménagement (TA),
 - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents de lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

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. À 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 et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois 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.

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 / 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° 13 407 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.



ACCORD DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

Délivré par Le Maire au nom de la commune

Dossier N° : **PA 050 562 22 Q 0002 M01**

SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

9 Rue de Choisy

50550 - SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Tél : 0233886230 – Fax : 0233886239

Courriel : saintvaast.urba@orange.fr

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposé le : **03/04/2023**

Par : Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Monsieur DOUCET Gilbert
9 rue de Choisy
50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Sur un terrain sis à :
Résidence la Mastorie
50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Parcelle : A00897 - A00885 - A00884 - A00883 -
A00882 - A00881 - A00880 - A00879 - A00878

Le Maire de SAINT-VAAST-LA-HOUGUE,

Vu la demande de Permis d'aménager modificatif présentée le 03/04/2023 par la Commune de Saint-Vaast-la-Hougue,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la modification du périmètre du lotissement
- Sur un terrain situé Résidence la Mastorie 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.422-1 et suivants, et R.422-1 et suivants

Vu le Plan local d'Urbanisme approuvé le 28/06/2013,

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en date du 03/04/2023,

Vu le permis d'aménager initial délivré en date du 16/02/2023,

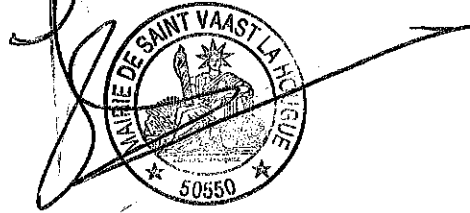
ARRÊTE :

Article 1 : Le permis d'aménager modificatif est ACCORDE pour la modification du périmètre du lotissement

Article 2 : Le présent arrêté modifie et complète celui en date du 16/02/2023 auquel il demeure désormais annexé

Le 13 Juin 2023

Le Maire-Adjoint à l'urbanisme
Gilbert Larssonneur



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

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, 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. 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.

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.

- **DUREE DE VALIDITE :** 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. Toutefois, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.424-17 et à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n°2016-6 du 5 janvier 2016. 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, 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.

- **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.

- **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. 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 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.