

ACCORD DE Permis d'aménager (PA)
 Département de Seine-Maritime
 Commune de Yvetot
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/07/2021 et complétée le //		
Numéro de dossier :	PA0767582100006	Surface de plancher créée : //m ²
Par :	SAS GEPPEC – M. DE HEYN Benoît	
Demeurant à :	Allée du Bois Rond Le Parc des Compétences 76140 CLEON	Stationnement clos et couvert : //
Sur un terrain sis :	9b Rue Frédéric Bérat 76190 YVETOT	
Cadastre :	AS 828	Stationnement extérieur : //
Superficie :	11149 m ²	
Nature des travaux	Création d'un lotissement de 12 lots à bâtir	

LE MAIRE,

VU la demande de Permis d'aménager (PA) susvisée, déposée le 22/07/2021 et affichée en mairie le 26/07/2021,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants & R.421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13/02/2020 et le 15/10/2020 par délibération du Conseil Communautaire,

VU le règlement y afférent et notamment celui de la zone UP,

VU la demande de Permis d'aménager (PA) susvisée, sur un terrain cadastré section AS 828, d'une superficie de 11149 m², sis Yvetot, 9b Rue Frédéric Bérat, pour la création d'un lotissement de 12 lots à bâtir,

VU l'arrêté portant délégation de Fonction du 28 mai 2020 du Maire à Madame Virginie BLANDIN, 2ème Adjointe au Maire,

VU les pièces modifiées / complémentaires déposées en date du 13/09/2021 comprenant l'autorisation de surverse de LIDL, le courrier à la direction des routes pour la surverse, la fiche technique pour le poste de relevage, le règlement écrit, les pages 7 et 8 du cerfa,

VU l'avis technique du syndicat mixte d'eau et d'assainissement du Caux Central en date du 14/10/2021,

VU l'avis favorable avec réserves de la Communauté de Communes Yvetot Normandie – service ordures ménagères en date du 18/08/2021,

VU l'avis favorable avec réserves du syndicat mixte des bassins versants caux seine en date du 09/09/2021,

VU la permission de voirie de la Direction des Routes – agence de Clères en date du 16/09/2021 relative à la surverse du bassin,

VU l'avis technique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 24/02/2021 précisant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

VU l'avis technique ENEDIS en date du 26/02/2021,

CONSIDERANT que les services techniques de la Ville d'Yvetot prendront en charge l'extension du réseau jusqu'à la limite de propriété du projet,

VU l'avis technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 17/03/2021,

VU l'objet de la demande :

- Pour un lotissement de 12 lots à bâtir,
- Sur les terrains situés Rue Frédéric Bérat, cadastré AS n°828, d'une superficie de 11 149 m²,

VU les pièces de la demande :

- Plan de situation,
- La note de présentation,
- Le plan de composition d'ensemble,
- Le plan de l'état actuel
- Les plans de coupe des terrains et profil en travers,
- Les photographies du terrain situant dans l'environnement proche,
- Les photographies du terrain situant dans l'environnement éloigné,
- Le programme de travaux,
- Le plan des travaux d'équipement
- Le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments,
- Le plan du règlement graphique,
- Le règlement écrit,
- La note de gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- L'étude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales communes,
- Le tableau de répartition de la surface de plancher par lot
- L'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale,
- L'autorisation de dépôt par les propriétaires

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 :

Le permis d'aménager sur un terrain d'une superficie de 8 830 m² se compose de 14 lots (12 à bâtir et 2 lots pour voirie / espaces verts) :

- Lot n°1 à usage d'habitation : 733 m²
- Lot n°2 à usage d'habitation : 527 m²
- Lot n°3 à usage d'habitation : 545 m²
- Lot n°4 à usage d'habitation : 577 m²
- Lot n°5 à usage d'habitation : 542 m²
- Lot n°6 à usage d'habitation : 538 m²
- Lot n°7 à usage d'habitation : 617 m²
- Lot n°8 à usage d'habitation : 585 m²
- Lot n°9 à usage d'habitation : 557 m²
- Lot n°10 à usage d'habitation : 558 m²
- Lot n°11 à usage d'habitation : 561 m²
- Lot n°12 à usage d'habitation : 662 m²
- Lot à usage d'espaces verts : 350 m²
- Lot à usage de voirie

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 14 (12 lots à bâtir et 2 lots pour la voirie et espaces verts).

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

ARTICLE 3 :

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est faite conformément aux plans ou tableau joints à la présente demande.

- Lot n°1 : 250 m²
- Lot n°2 : 250 m²
- Lot n°3 : 250 m²
- Lot n°4 : 250 m²
- Lot n°5 : 250 m²
- Lot n°6 : 250 m²
- Lot n°7 : 250 m²
- Lot n°8 : 250 m²
- Lot n°9 : 250 m²
- Lot n°10 : 250 m²
- Lot n°11 : 250 m²
- Lot n°12 : 250 m²

ARTICLE 4 :

Les travaux seront réalisés sans différé de travaux, sans vente ou location par anticipation et sans tranche.

ARTICLE 5 :

Les constructions à édifier devront respecter les règles d'urbanisme applicables sur le territoire intercommunal et notamment celui de la zone UP complété du règlement du lotissement.

ARTICLE 6 :

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 7 :

Les prescriptions émises par le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement du Caux Central dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 8 :

Les prescriptions émises par ENEDIS dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Le projet a été instruit pour une puissance de raccordement globale de 91kVA triphasé.

Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services techniques de la Ville d'Yvetot concernant les modalités d'extension et de raccordement.

ARTICLE 9 :

Les prescriptions émises par la Communauté de Communes Yvetot Normandie – pôle rudologie dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

Il conviendra de prendre contact auprès du service concernant l'autorisation d'entrée des camions dans le domaine privé.

ARTICLE 10 :

Les prescriptions émises par le syndicat mixte des bassins versants caux seine dans son rapport ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 11 :

Les demandes de raccordement aux différents réseaux devront faire l'objet d'une demande auprès des différents services ou concessionnaire compétents.

Les raccordements sur les réseaux devront être faits en souterrain jusqu'à la limite du Domaine Public.

Chaque parcelle devra être desservie par un réseau d'Adduction Eau Potable propre, le regard de comptage devra être posé sur la parcelle en limite du Domaine Public.

Chaque parcelle devra être desservie par un réseau d'assainissement propre. Une boîte de raccordement devra être réalisée à la limite du Domaine Public.

Les travaux devront prévoir le génie civil nécessaire pour une desserte de chaque lot par la fibre.

ARTICLE 12 :

Les eaux pluviales des futurs lots à bâtir devront être gérées entièrement à la parcelle pour du décennal.

Au-delà de la pluie décennale, une surverse exceptionnelle vers les ouvrages de gestion du lotissement sera prise en compte.

Nous insistons particulièrement sur l'obligation de détailler dans les futurs permis de construire les dimensions et emplacement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour chacun des lots à bâtir.

ARTICLE 13 :

Les eaux pluviales des parties communes seront gérées via le bassin d'infiltration avec une surverse exceptionnelle au-delà du centennal.

Concernant le bassin :

-Il conviendra de prévoir une clôture ne périphérie du bassin avec un portail au niveau de l'accès.

-Les eaux de voirie devront être prétraitées.

-Il conviendra de prévoir un accès pour l'entretien de la surverse et de son réseau depuis l'espace prévu pour le bassin.

ARTICLE 14 :

La présente autorisation ne prévaut pas sur l'obligation de déposer un dossier loi sur l'eau auprès des services compétents.

Toute modification du dossier loi sur l'eau ou de la gestion des eaux pluviales impactant les éléments du permis d'aménager devront faire l'objet d'un dossier de permis d'aménager modificatif.

Les autorisations de surverse devront être obtenues dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau.

ARTICLE 15 :

Il est rappelé au lotisseur que les dépôts des futurs permis de construire ne devront intervenir qu'après le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux ou une demande de vente par anticipation avec caution bancaire.

ARTICLE 16 :

Une permission de voirie devra être sollicitée auprès des services techniques de la Ville d'Yvetot pour la création de l'accès.

ARTICLE 17 :

La ville d'Yvetot précise qu'elle ne reprendra pas la voirie dans son domaine privé, la voirie restera privée.

ARTICLE 18 :

En application de l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement définis dans le programme et plans des travaux annexés au présent arrêté, devront être entrepris dans un délai de TROIS ANS à compter de la date de la notification du présent arrêté. A défaut le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 19 :

Le présent arrêté devra être remis aux acquéreurs des lots lors de la vente.

ARTICLE 20 :

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des construction à l'intérieur du périmètre du lotissement en application de l'article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme, qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions des articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Mention de ce certificat devra figurer dans l'acte de vente portant mutation.

ARTICLE 21 :

Les projets de construction à réaliser sur le lotissement seront soumis au versement :

- de la Taxe Locale d'Equipement au taux 5%,
- de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au taux de 0,3%
- de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles au taux de 1,3 %
- de la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement d'un montant de
 - 750,00 Euros pour une habitation de Type F2 ou inférieur
 - 170,00 Euros par pièce par pièce supplémentaire

Yvetot, le 18/10/2021

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
La Maire-Adjointe,



Virginie BLANDIN

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**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.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- 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.
- **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, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet :
 - s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel.
 - si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus
 - si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs
 - si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des surfaces à démolir.

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. 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 L.2411 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, par courrier ou 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*).

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.

- **LA DECISION D'ACCORD N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS** : dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- **VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, 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 proroger. Votre demande en double exemplaires doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

Affichage sur le terrain des autorisations d'urbanisme

Madame, Monsieur,

Je vous rappelle que les autorisations d'urbanisme doivent être obligatoirement affichées sur le terrain, de manière visible de l'extérieur et de la voie publique par vos soins selon les termes des articles R 424-15 et A 424.15 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce panneau de dimensions supérieures à 80 cm doit obligatoirement comporter les mentions suivantes :

- Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire,
- Numéro de l'autorisation
- Date de délivrance (expresse ou tacite)
- Nature des travaux + superficie du terrain
- S'il y a lieu :
 - Surface du plancher autorisée
 - Hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel
 - Nom de l'architecte
 - Surface des bâtiments à démolir
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
- Une mention concernant le droit de recours des tiers, à savoir :

« Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneaux (Article R600-2 du Code de l'Urbanisme).

Tout recours administratif ou, tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec AR dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (Article R600-1 du Code de l'Urbanisme). »

DECLARATION REGLEMENTAIRE d'OUVERTURE DE CHANTIER

Pour déclarer l'ouverture de chantier, vous devez remplir l'imprimé **Cerfa n°13407*02** à transmettre à la mairie de la demande

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT et LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Pour déclarer l'achèvement et la conformité des travaux, vous devez remplir l'imprimé **Cerfa n°13408*05** à transmettre à la mairie de la demande