Commune de Saint-Paër

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

1.3LS6.0

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 28/07/2022 **Complétée le 27\09\2022**		**N° PA 76631 22 M0001**
Par :	GEPPEC	**Surfaces de plancher :** 0 m²
Demeurant :	36 Rue DU BOIS ROND LE PARC DES COMPETENCES 76410 CLEON	**Travaux :** Division et 28 places de stationnement
Représenté(e) par :	Monsieur Benoit DE HEYN	**Nombre de Lots :** 42
Pour :	Création d'un lotissement de 41 lots à bâtir et d'un macro-lot à bâtir avec 1 lot restant bâti	**Destination des lots :** Habitation
Sur un terrain sis :	Route de Duclair 76480 Saint-Paër Parcelle(s) cadastrée(s) ZN34 ZN55 ZN262 ZN263	

Le Maire de Saint-Paër

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 76631 22 M0001 susvisée,
Vu l'affichage de l'avis de dépôt effectué en mairie le 29/07/2022,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020 et dernière modification en date du 14/11/2022,
Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones 1AUB2 et A,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 05/09/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Défense Extérieure Contre l'Incendie - de la Métropole-Rouen-Normandie en date du 14/09/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly - Service Voirie - Métropole-Rouen-Normandie en date du 02/08/2022,
Vu l'avis favorable du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly - Service Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 22/09/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 30/08/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 30/08/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie - Service de l'Archéologie en date du 05/09/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Service Opérationnel en date du 25/10/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Métropole Rouen Normandie - Direction de la Planification Urbaine en date du 10/10/2022,
Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime en date du 10/11/2022,
Vu les pièces complémentaires déposées le 27/09/2022 et les pièces substitutives déposées le 22/12/2022,

CONSIDERANT que le projet porte sur la création de 41 lots à bâtir et d'un macrolot avec la création de 28 places de stationnement d'une superficie de 38105 m², issus des parcelles ZN34, ZN55, ZN262 et ZN263,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.

ARTICLE 2 : La démolition prévue au permis d'aménager est **ACCORDEE** pour le bâtiment répertorié.

ARTICLE 3 : La surface de plancher maximale est de 9740 m² soit 220 m² par lot.

ARTICLE 4 : L'autorisation d'aménager porte sur la fraction de terrain délimité au plan de composition PA4 et au règlement graphique et écrit PA10.

ARTICLE 5 : L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune et les règles applicables au lotissement dont le règlement est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 6 : Le lotisseur sera tenu de procéder à la réalisation des équipements conformément aux plans de voirie et réseaux divers et au programme des travaux (PA8)

ARTICLE 7 : Les permis de construire des constructions sur les lots à bâtir ne pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Le lotisseur devra fournir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

ARTICLE 8 : Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder les futures constructions aux réseaux collectifs. Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 9 : Le notaire recevra, avec le plan de composition approuvé, deux ampliations certifiées conformes à l'arrêté. Il prendra toutes les dispositions utiles pour en assurer la publication au bureau des hypothèques.

Nota Bene : La présente autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Fait à Saint-Paër, le 23 DEC. 2022

Le Maire, Valérie Wils

MAIRIE DE SAINT PAER 76480 Seine-Maritime

N.B. : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la prise d'usage du bien, (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable). Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DROIT DES TIERS

La présente décision vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la décision respecte les règles d'urbanisme.

VALIDITE (Article R 424-17 du Code de l'Urbanisme)

La présente décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois. Cette demande devra être effectuée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

PROCEDURE CONTRADICTOIRE

A compter de la délivrance de l'autorisation, un délai de trois mois doit être observé en cas de retrait de ladite autorisation réalisée suite à une procédure contradictoire.

DEBUT DES TRAVAUX

Sauf précision contraire, le bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, la déclaration d'ouverture de chantier jointe,
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et au minimum deux mois, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

La présente décision 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 bénéficiaire de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- Dans le délai de trois mois après la date de la présente décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

AFFICHAGE

Mention de la décision doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

Le panneau d'affichage doit être conforme aux prescriptions des articles A424-15 à A424-19 du code de l'urbanisme et comprendre notamment les mentions suivantes relatives au droit de recours :

- Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Article R.600-2 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 à son bénéficiaire. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Article R.600-1 du Code de l'Urbanisme).

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire de la décision qui désire contester cette décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.
Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES (article L242-1 du code des assurances)

Elle doit être souscrite par le bénéficiaire de la décision dès le début des travaux.
A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.