



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le 04/05/2022	<b>N° PA 27332 20 A0002 M01</b>
Par : <b>TERRES A MAISONS NORMANDIE</b> Demeurant à : <b>101 Espace Leader - Rue Gustave Eiffel 76320 ROUEN</b> Représentée par <b>Monsieur CRESTIN Jean-Baptiste</b> Pour : <b>Autoriser la vente des lots par anticipation et de différer les travaux de finition</b> Sur un terrain sis à : <b>Chemin de l'Echelle</b> Cadastéré : <b>A512, ZB30, A513</b>	Surface de plancher existante : / m <sup>2</sup> Surface de plancher créée : / m <sup>2</sup> Destination : Lotissement

**LRAR : 1A 198 583 5536 1**

**LE MAIRE DE HEUDEBOUVILLE**

Vu la demande de Permis d'aménager modificatif.

Vu le Code de l'Urbanisme.

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, modifié le 27/05/2021 et le 27/01/2022, classant le terrain en zone AU.

Vu l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°3 du chemin de l'Echelle.

Vu le permis PA 27332 20 A0002 délivré en date du 16/12/2020.

Vu la demande de permis modificatif tendant à autoriser la vente des lots par anticipation et différer les travaux.

Vu le dossier modificatif comprenant l'attestation de garantie financière d'achèvement des travaux en date du 14/03/2022 établie par la banque BNP PARISBAS 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 03/05/2022 portant engagement du lotisseur d'achever l'intégralité des travaux d'aménagement du lotissement, y compris les travaux différés, au plus tard le 30/06/2023 pour les travaux hors finition et le 30/12/2023 pour les travaux de finition.

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 sous réserve de respecter les prescriptions suivantes.

## ARTICLE 2 :

La société TERRE A MAISONS représentée par Monsieur CRESTIN Jean-Baptiste est autorisée à procéder à la Vente des lots par anticipation et à différer les travaux de finition décrits dans le dossier à savoir : **les plantations.**

## ARTICLE 3 :

Les travaux prescrits par le permis d'aménager et les travaux de finition seront achevés au plus tard le **30/12/2023**. 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 R442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à cette date.

## ARTICLE 4 :

Les dispositions, et prescriptions de l'arrêté de Permis d'Aménager n° 27 332 20 A0002 délivré en date du 16/12/2020 non contraires au présent arrêté demeurent applicables et devront être respectées.

## ARTICLE 5 :

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 6 :

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 7 :

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 8 :

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 R462-6 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 9 :**

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.

Fait à HEUDEBOUVILLE, le 23.05.2022

Le Maire  
Hubert ZOUTU



**Transmis en Préfecture le : 23.05.2022**

**Date de début d'affichage du dépôt : 06/05/2022**

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'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. 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](http://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.