

**PERMIS D'AMENAGER
ATTESTATION TACITE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 29/01/2021 Complétée le 19/04/2021	N° PA 76377 21 M0001
Par : SARL GEPPEC	Surfaces de plancher : 0 m²
Demeurant à : Allée du Bois Rond 76140 CLEON	Nombre de lots : 7
Représenté(e) par : Monsieur CHAUVIN Dominique	Destination des lots : Habitation
Pour : Création de 7 lots à bâtir	
Sur un terrain sis à : Rue des Communaux Hameau de la Muette 76230 Isneauville Parcelle(s) cadastrée(s) A594	

Le Maire de Isneauville,

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 76377 21 M0001 susvisée,
 Vu l'affichage de l'avis de dépôt effectué en mairie le 02/02/2021,
 Vu le Code de l'Urbanisme,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020,
 Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UBH,
 Vu les arrêtés municipaux levant les périmètres des indices de présomption de cavité souterraines n° 076377-37 et 076377-38,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 10/03/2021,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Pôle de Proximité Plateaux-Robec - Service Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 23/03/2021,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Pôle de Proximité Plateaux-Robec - Service Voirie - Métropole-Rouen-Normandie en date du 17/06/2021,
 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 23/02/2021,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 19/03/2021,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) du Syndicat des Bassins versants Cailly-Aubette-Robec en date du 30/06/2021,
 Vu l'avis favorable avec prescription(s) de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 09/09/2021,
 Vu les pièces complémentaires déposées le 19/04/2021 et les pièces substitutives du 01/07/2021,

CONSIDERANT que la demande a été déposée le 29/01/2021 et complétée le 19/04/2021 et qu'aucune réponse n'a été formulée dans le délai réglementaire de 3 mois,

ATTESTE

Le Maire de la commune de Isneauville atteste que la SARL GEPPEC, représentée par Monsieur CHAUVIN Dominique, est titulaire d'une autorisation tacite pour les travaux déclarés dans la demande susvisée à compter du 19/07/2021.

Le versement de la Taxe d'Aménagement Métropolitaine (5%), de la Taxe d'Aménagement Départementale (1,6%) et de la Redevance d'Archéologie Préventive est dû et vous sera réclamé ultérieurement.

RECOMMANDATIONS

1. L'autorisation d'aménager porte sur la fraction de terrain délimitée au plan parcellaire PA 4 et le règlement graphique PA 10 b comportant la délimitation des terrains et les obligations.
2. L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune et des règles applicables au lotissement PA 10 a (dont le règlement est annexé au présent arrêté).
3. La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 2100 m² soit 300 m² de surface de plancher maximum par lot.
4. Les travaux de viabilisation dont la réalisation est définie par le programme des travaux PA8e approuvé et annexé au présent arrêté, devront être entrepris dans le délai maximum de trois ans, décomptés à partir de la date de notification de l'autorisation de lotir et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc.
5. Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots à condition que les équipements desservant les lots soient achevés conformément à l'article R 442-18. Dès la réalisation des travaux et conformément à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).
6. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder les futures constructions aux réseaux collectifs, les réseaux seront enterrés.
7. Les prescriptions émises par les services mentionnés en visa devront être strictement respectées.
8. La Défense Extérieure Contre l'Incendie peut être assurée pour un risque FAIBLE d'habitation :
 - surface de référence ≤ 250 m²
 - distance d'isolement ≥ 5 m.Le passage à la parcelle, nécessaire pour les services de secours, doit avoir une largeur minimale de 3 mètres hors tout.
L'aménagement des voies d'accès doit être conforme au RDDECI en vigueur (Cf. page 46 à 49 du RDDECI du 26/10/2017).
L'accès à la parcelle fait plus de 100 m de long. Selon le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), une aire de retournement doit être aménagée pour les engins de secours.
Au-delà du niveau de risque couvert indiqué par cet avis, aucun autre projet ne pourra être autorisé sans une amélioration de la couverture DECI ou / et la diminution du niveau de risque du projet par l'usage ou sa conception.
9. Conformément à l'article 6.1.2 du livre 1 relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du PLU relatifs aux modalités d'application des normes de stationnement, en dehors des aires de stationnement réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale) et sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la gestion des eaux pluviales en surface, sous forme de noues, doit être privilégiée
10. Le CAUE propose d'ajouter à l'article 4.4 du règlement de lotissement pour les toitures :
 - Les toitures seront de type 2 versants avec des parties comprises entre 35 et 45 °.
 - Les toitures 4 pentes sont interdites.
 - Les volumes ou annexes accolés ou non pourront avoir des pentes plus faibles dans la mesure où l'intégration de ces volumes est bien traitée.
 - Les toitures-terrasses ne représenteront pas plus de 35 % de l'emprise totale de la construction.
 - Dans le cadre d'une recherche architecture affirmée, d'autres dispositions de toitures et de pente pourront être envisagées.
11. Le notaire recevra, avec le plan de composition PA4 approuvé, deux ampliations certifiées conformes à l'arrêté. Il prendra toutes les dispositions utiles pour en assurer la publication au bureau des hypothèques.

Fait à Isneauville, le 24 SEP. 2024

Le Maire,

P. PELTIER

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.