

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 20/12/2024	N° PA 76636 24 M0001
Complétée le 23/01/2025	Surfaces de plancher : 1500m ²
Par : SNC LES TERRES A MAISONS NORMANDIE	Travaux : Lotissement
Demeurant : 40 Rue GUSTAVE EIFEL 76230 BOIS GUILLAUME	Nombre de Lots : 6
Représenté(e) par : Monsieur Jean Baptiste CRESTIN	Destination des lots : Habitation
Pour : Lotissement 6 lots	
Hectot	
Sur un terrain sis : 76480 Saint-Pierre-de-Varengeville Parcelle(s) cadastrée(s) AK107	

Le Maire de Saint-Pierre-de-Varengeville

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 76636 24 M0001 susvisée,
Vu l'affichage de l'avis de dépôt effectué le 20/12/2024,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020 et dernière modification en date du 15/04/2024,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la UBA2,
Vu le Certificat d'urbanisme n°CU 76636 24 M0026 accordé le 26/07/2024,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Assainissement - Métropole-Rouen-Normandie en date du 10/04/2025,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Eau - Métropole-Rouen-Normandie en date du 10/04/2025,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Eau - Défense Extérieure Contre l'Incendie - de la Métropole-Rouen-Normandie en date du 12/02/2025,
Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS ARE NORMANDIE en date du 29/01/2025,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly - Service Voirie & Déchets - Métropole-Rouen-Normandie en date du 20/01/2025,
Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie - Service de l'Archéologie en date du 07/01/2025,
Vu les pièces complémentaires reçues le 23/01/2025,

CONSIDERANT que le projet consiste à créer et aménager un lotissement d'une superficie totale de 2991 m² issu de la parcelle AK107 composé de 6 lots répartis ainsi :

- Lot 1 à bâtir destinés à de l'habitat individuel d'une surface de 405m² ;
- Lot 2 à bâtir destinés à de l'habitat individuel d'une surface de 416m² ;
- Lot 3 à bâtir destinés à de l'habitat individuel d'une surface de 639m² ;
- Lot 4 à bâtir destinés à de l'habitat individuel d'une surface de 679m² ;
- Lot 5 à bâtir destinés à de l'habitat individuel d'une surface de 692m² ;
- Lot 6 d'espaces communs d'une surface de 160m² ;

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 : L'autorisation d'aménager porte sur le terrain délimité au plan de composition d'ensemble PA4 et l'hypothèse d'implantation des bâtiments PA9 comportant délimitation des terrains et obligations.

ARTICLE 3 : La surface de plancher totale autorisée dans le lotissement sera égale à 1500 m² répartie conformément aux tableaux joint au règlement de lotissement (PA10).

ARTICLE 4 : L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

ARTICLE 5 : Les travaux de viabilisation dont la réalisation est définie par le présent Permis d'Aménager devront être entrepris dans le délai maximum de 3 ans ; décomptés à partir de la date de notification de l'autorisation d'aménager. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des constructions sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourront être accordés 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 7 : Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder les futures constructions aux réseaux collectifs. Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 8 : Les prescriptions et réserves formulées par l'ensemble des services mentionnés en visa seront strictement respectées.

ARTICLE 9 : Les futures constructions seront assujetties au versement de la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant sera déterminé lors de la demande de raccordement.

ARTICLE 10 : 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.

Fait à Saint-Pierre-de-Varengeville, le 15/04/2025
Le Maire,



Le Maire

Jean-Michel MAUGER

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.

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 impots.gouv.fr.

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 à la suite d'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.