

Demande déposée le 20/11/2015 et complétée le		N° PA 027 638 15 00001
Par :	SAS ALTITUDE LOTISSEMENT	
Demeurant à :	506 CONTRE ALLEE ROUTE DE NEUFCHATEL 76230 ISNEAUVILLE	Surface de plancher : m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis à :	LE BOIS DU COQ 27370 LE THUIT DE L'OISON SEC ZI, PAR 274	Surface de plancher antérieure : m <sup>2</sup>
Nature des Travaux :	CREATION DE 22 LOTS A BATIR	Surface de plancher m <sup>2</sup> nouvelle :

*Destinations : - Lotissement*

**Le Maire de la Ville de LE THUIT DE L'OISON**

**Vu** la demande de permis d'aménager présentée le 20/11/2015 par SAS ALTITUDE LOTISSEMENT,

**Vu** l'objet de la demande

- pour CREATION DE 22 LOTS A BATIR ;
- sur un terrain situé LE BOIS DU COQ

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

**Vu** le Plan d'Occupation des Sols de la commune de LE THUIT SIGNOL approuvé le 19 Mars 2002 ;

**Vu** le règlement y afférent et notamment celui de la zone NA.a ;

**Vu** les articles L. 332-11.3 et L. 332-11.4 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** l'article L. 332-6-1 2° du Code l'Urbanisme,

**Vu** l'article L.621-31 du Code du Patrimoine,

**Vu** la demande de permis d'aménager présentée le **19 Novembre 2015** reçue en Mairie le **20 Novembre 2015** par la **SAS ALTITUDE LOTISSEMENT** représentée par **Monsieur LEGRIX Vincent** demeurant 509, contre allée roue de Neufchâtel 76230 ISNEAUVILLE.

**Vu** l'objet de la demande :

. Pour un lotissement de 22 terrains à bâtir à usage d'habitation individuelle et annexe y afférente, dont les surfaces varient de 700 m<sup>2</sup> à 869 m<sup>2</sup>

. Sur un terrain situé rue Alain Plantefol et Rue du Coq à LE THUIT SIGNOL (27370) d'une superficie de **18 880 m<sup>2</sup>**

Vu le dossier comprenant :

- Plan de situation et d'environnement,
- Notice descriptive,
- Plan de l'état actuel des lieux,
- Plan parcellaire,
- Règlement graphique,
- Coupes du terrain,
- Photographies dans l'environnement proche,
- Photographies dans l'environnement lointain,
- Plan des travaux et programme de travaux,
- Document graphique et hypothèse d'implantation
- Règlement du lotissement,
- Engagement du demandeur à constituer une association syndicale,

Vu d'une part l'engagement du lotisseur de prévoir, en application de l'Article R. 442-7 la constitution d'une assemblée syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuellement dans le domaine public ;

Vu d'autre part son engagement de procéder à l'organisation d'une réunion de cette assemblée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure en date du **18 Décembre 2015** énonçant que le terrain est correctement desservi par le réseau public d'électricité et qu'une desserte

Vu l'avis du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) en date du **9 Décembre 2015** énonçant que le terrain n'est pas correctement desservi par le réseau d'eau et nécessite la création d'un réseau interne. La fourniture, la pose des compteurs ainsi que les branchements seront réalisés sous la Maîtrise du SERPN,

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure en date du **3 Février 2016**,

Vu le décret n° 2004-490 du 3 juin 2044 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Territorial de l'Architecture et d Patrimoine de l'Eure en date du **25 Novembre 2015**,

Vu l'accord tacite de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie,

**CONSIDERANT que le terrain sur lequel l'opération est envisagée se situe en zone NA.a du Plan d'Occupation des Sols ;**

**CONSIDERANT que le terrain concerné par l'opération est susceptible de receler des vestiges archéologiques ;**

## A R R E T E

### Article 1 :

La S.A.S. ALTITUDE LOTISSEMENT représentée par Monsieur LEGRIX Vincent demeurant 509, Contre allée route de Neufchâtel à ISNEAUVILLE (76230) EST AUTORISEE sous les réserves prévues ci-après et selon le dossier susvisé et annexé au présent arrêté, à procéder au lotissement de **22 parcelles** de la propriété sis rue Alain Plantefol et Rue du Coq à LE THUIT SIGNOL (27370) d'une superficie de **18 880 m<sup>2</sup>** et cadastrée section **ZI n° 274**.

### Article 2 :

Chacun des lots n°s **1 à 22** dont la surface varie de **700 m<sup>2</sup> à 869 m<sup>2</sup>** est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexes y afférentes.

Le lot n° **11** d'une surface de **1 298 m<sup>2</sup>** comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts et les noues d'infiltration.

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

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction dans l'ensemble du lotissement est de **8 800 m<sup>2</sup>**.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau de répartition de la SHON figurant dans le dossier de permis d'aménager.

Le certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot devra être annexé au permis de construire.

### Article 3 :

**Les accès devront être réalisés conformément au règlement graphique.**

**Le traitement des eaux pluviales sera effectué sur la parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public et sur les propriétés voisines.**

**Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité. Les lignes électrique et téléphonique doivent être réalisées en souterrain (Article NA.a4 du règlement du Plan d'Occupation des Sols).**

**Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais par R + 1°C).**

**Les toitures seront à minima à 35° pour une couverture réalisée en ardoise (20/m<sup>2</sup>) et à 45° pour une couverture réalisée en tuiles (20/m<sup>2</sup>) plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli.**

**Les enduits seront dans les tons beiges.**

**Un débord de toit de 20cm sera obligatoire. (Attention à respecter les couleurs et modénatures locales).**

**L'édification des constructions doit être conforme au règlement de la zone NA.a du Plan d'Occupation des Sols et au plan parcellaire ci-annexé.**

**Article 4 :**

Les prescriptions émises par le Direction Départemental des Services d'Incendie et de Secours dans son avis en date du 3 Février 2016 devront être respectées.

**Article 5 :**

Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme des travaux et plans ci-annexés.

**Article 6 :**

Des permissions de voirie devront être obtenues préalablement à l'exécution des travaux intéressant le Domaine Public.

**Article 9 :**

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement (Article R. 442-18a du Code de l'Urbanisme), qu'après fourniture par le lotisseur de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux d'aménagement du lotissement (DAACT) constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme, hors travaux de finition.

**Article 10 :**

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux programme et plans des équipements joints à la demande.

**Article 12 :**

En vertu de l'article R. 442-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque la répartition de la Surface œuvre nette est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournira aux attributaires de lots à l'occasion de la vente ou de la location des lots, un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

**Article 13 :**

L'arrêté d'autorisation fixant les conditions de vente ou de location des lots doit être remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de locations ; il doit leur avoir été communiqué préalablement (Article L. 442-7 du Code de l'Urbanisme).

**Article 14 :**

Le lotisseur et les acquéreurs des lots sont informés que dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire sont celles opposables à la date de délivrance de l'autorisation.

**N.B. :-**

- **Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Service Régional de l'Archéologie, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.**
- **Les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation de l'assemblée syndicale ou des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.**
- **La commune devra s'assurer des moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2000 – article 5.**

A LE THUIT DE L'OISON le, **15 MARS 2016**  
Le Maire,

Gilbert DOUBET



*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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis :**

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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.