

ARRIVÉ LE

05 FEV. 2020

ROMILLY SUR ANDELLE

Date de dépôt : 30/09/2019

Demandeur : Société AMEX

Représentée par Monsieur DUGNOL Julien

Pour : L'aménagement d'un lotissement de 18 lots à bâtir « les Jardins du Marché »

Adresse terrain :

Chemin du Marché et rue Blingue
27610 ROMILLY-SUR-ANDELLE

Cadastré : ZB31

ARRÊTÉ

accordant avec prescriptions un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
au nom de la commune de ROMILLY SUR ANDELLE

Le maire de ROMILLY SUR ANDELLE,

Vu la demande de Permis d'Aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, déposée le 30/09/2019 par la Société AMEX représentée par Monsieur DUGNOL Julien, domicilié 3 Rue de La Scierie – Les ESSARTS – 76530 GRAND COURONNE;

Vu le récépissé de dépôt affiché en Mairie en date du 30/09/2019 ;

Vu les pièces fournies le 25/11/2019 ;

Vu l'objet de la demande pour :

- l'aménagement d'un lotissement de 18 lots à bâtir « Les Jardins du Marché » ;
- sur un terrain situé - Chemin du Marché et Rue Blingue - 27610 ROMILLY-SUR-ANDELLE ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01/03/2017 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Andelle qui va être soumis à enquête publique à partir du 04/02/2020 ;

Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11/03/2009, modifié les 27/01/2011 et 21/01/2016 ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone AUb ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SYMA en date du 14/10/2019 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SPRAT en date du 20/01/2020 ;

Vu l'avis favorable du SYGOM en date du 16/12/2019 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 23/10/2019 ;

Vu l'avis favorable avec observations de VEOLIA – VAL DE REUIL en date du 14/11/2019 ;

Vu l'avis favorable avec conditions du SIA en date du 22/10/2019 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du service de la Voirie de la CCLA en date du 20/01/2020 ;

Considérant que le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure dispose que la défense incendie des nouvelles constructions doit être assurée par un dispositif incendie situé à moins de 200m de la construction projetée ;

Considérant que le plan de travaux prévoit la mise en place d'un PEI dans l'emprise du projet ;

Considérant que l'Article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que les terrains se situent à proximité de ruissellements mineurs provenant des terres en amont ;

Considérant que les terrains sont localisés à proximité d'un cours d'eau, soit à une distance minimum d'environ 170 m de l'Andelle ;

Considérant que les terrains se situent au niveau de l'emprise de la crue morphogène du PPRI de l'Andelle (zone inondable maximale liée à la morphologie du lit majeur) ;

Considérant qu'il y a lieu d'imposer des prescriptions ;

Considérant que le projet respecte le Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone AUb du PLU ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé Chemin du Marché et Rue Blingue - 27610 ROMILLY-SUR-ANDELLE, en la création de 18 lots à bâtir sur un terrain d'une superficie de 13 132 m² ;

Considérant que le projet prévoit 5400 m² de surface de plancher maximum ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, susvisé est **accordé** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2 :

- Conformément à l'avis du **SYMA** ci-annexé, les prescriptions énoncées dans celui-ci devront être respectées et reprises dans les demandes de permis de construire des lots :

- La création de sous-sol est interdite ;

- La hauteur du premier plancher sera fixée 20cm au-dessus de la cote de référence NGF-IGN ;

- Les eaux pluviales issues des zones imperméables (toitures, terrasses et accès) seront gérées à la parcelle

- Les eaux des parties communes pour un événement pluvieux au moins centennal seront gérées avec un débit de fuite limité à 2l/s/ha.

- Conformément à l'avis du **SPRAT** ci-annexé, les prescriptions énoncées dans celui-ci devront être respectées et reprises dans les demandes de permis de construire des lots :

- Les constructions seront dotées de dispositifs de coupure des réseaux électrique, gaz, adduction d'eau et eaux usées, placés au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 50cm, dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote ;

- Les produits et matériaux dangereux ou polluants seront mis hors d'eau (30cm au-dessus du terrain naturel) ;

- Les parties d'ouvrages situées en dessous de la cote de référence augmentée de 20 cm (fondation de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques...) doivent être réalisées en matériaux insensibles à l'eau et conçues de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements ;

- Conformément à l'avis de **VEOLIA** ci-annexé, les observations énoncées dans celui-ci devront être prise en compte ;

- Conformément à l'avis du **SIA** ci-annexé, les conditions énoncées dans celui-ci devront être prise en compte ;

- Conformément à l'avis de la **Voirie de la CCLA** ci-annexé, les conditions énoncées dans celui-ci devront être prise en compte.

Article 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 18. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5400 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau joint à la demande de permis d'aménager. Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

Les travaux du lotissement seront réalisés sans différé de travaux et sans vente ou location des lots par anticipation. La vente des lots et la délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de la déclaration DAACT ;

Article 4 :

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre des autres réglementations en vigueur. Cette autorisation ne sera exécutoire qu'à compter de l'accord des services compétents au titre des autres législations (Loi sur l'eau, ICPE, etc.).

Fait à ROMILLY S ANDELLE

Le 05 Février 2020

**Le Maire-adjoint en charge de
l'urbanisme et de la voirie
Bernard HURAY**



NOTA BENE :

1/ les futurs acquéreurs des lots sont informés que la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte pas renonciation des lots de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

2/ cette autorisation ne vaut pas autorisation de travaux sur la voie publique. Cette demande est à effectuer auprès du service gestionnaire. Le pétitionnaire se rapprochera des services compétents en matière de voirie (communal, départemental) afin d'arrêter les modalités techniques d'aménagement de l'accès à partir du domaine public dans le cadre d'une permission de voirie. Le pétitionnaire prendra soin de protéger le revêtement existant du trottoir et de veiller au respect de son alignement. A l'issue des travaux du projet, le pétitionnaire prendra en charge les interventions nécessaires à une réfection du trottoir identique à l'état initial, et sur toute la largeur du linéaire concerné.

3/ la présente autorisation a pour unique objet de se prononcer sur la division du terrain et ne préjuge en aucun cas de la délivrance d'une quelconque autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol des lots créés. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur et obtenir les avis favorables ou les accords des autorités compétentes.

4/ 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 :

a) Soit à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira alors la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement (DAACT).

b) Soit 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 des 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 R423-39 du code de l'urbanisme.

5/ Le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) et de la Taxe d'Aménagement (TA) qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives). Le bénéficiaire de la présente autorisation peut donc se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

6/ Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

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

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

-adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (DOC). 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, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19. Celui-ci est disponible 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) bénéficiaires du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.

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(s) de l'autorisation :

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