

Demande déposée le 10/08/2020 et complétée le 10/08/2020	
Par :	SAS LE CHENE JAUNET
Demeurant à :	42 RUE DU GENERAL DE GAULLE 27340 PONT DE L'ARCHE
Sur un terrain sis à :	21 RUE DU GENERAL DE GAULLE 27370 LE THUIT DE L'OISON 27638 ZC 276, 27638 ZC 316, 27638 639 ZC 275
Nature des Travaux :	Détachement de 7 terrains à bâtir à usage d'habitation et 1 lot correspondant aux espaces communs

N° PA 027 638 20 00003

Destination : Habitation

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 441-1 et suivants, R 441-1 et suivants, L 442-1 et suivants, R 442.1 et suivants,

VU l'article L.422-6 du Code de l'Urbanisme,

VU la pose d'un poteau incendie par le lotisseur à l'entrée de l'opération,

VU les pièces modifiées fournies à la date du 28/10/2020,

VU l'avis Favorable du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg en date du 31/08/2020,

VU l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de traitement des Eaux Usées de la Région (SITEUR) de Thuit Signol en date du 02/09/2020,

VU l'avis Favorable avec réserves de la Direction des Services Techniques en date du 28/10/2020,

VU l'avis Favorable du SIEGE en date du 24/11/2020,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuit-Simer approuvé le 23/04/2015,

VU le règlement y afférent et notamment celui de la zone AU1,

VU l'objet de la demande : Détachement de sept terrains à bâtir ainsi qu'un espace commun permettant l'accès et la viabilisation des lots,

- Pour un lotissement de 7 lots à bâtir destinés à l'habitat,
- Sur les terrains situés Rue du Général De Gaulle - Le Thuit-Simer à THUIT DE L'OISON (27370),

VU les pièces de la demande :

- A1 : Plan de masse des bâtiments à démolir
- A2 : Photos des bâtiments à démolir
- PA1 : Plan de situation
- PA2 : Notice descriptive
- PA3 : Plan de l'état actuel
- PA4 : Plan parcellaire
- PA5 : Coupes
- PA6 : Photographies environnement proche
- PA7 : Photographies paysage lointain
- PA8 : Plans des travaux, Notice paysagère, Programme des travaux
- PA9 : Hypothèse(s) d'implantation
- PA10 : Règlement écrit et règlement graphique
- PA12 : Engagement de l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme

A R R E T E

Article 1 : Le permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le permis d'aménager sur un terrain d'une superficie de 7 503 M² se compose de :
de sept lots à bâtir à usage d'habitation individuelle
d'un lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales).

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est 8

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

Article 3 :

La Surface habitable maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 100 M².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

- Lot n°1 : 300 m²
- Lot n°2 : 300 m²
- Lot n°3 : 300 m²
- Lot n°4 : 300 m²
- Lot n°5 : 300 m²
- Lot n°6 : 300 m²
- Lot n°7 : 300 m²
- Lot n°8 : 0 m² (voirie – espaces verts)

Article 4 :

Les travaux seront réalisés sans différé de travaux, sans vente ou location par anticipation et sans tranche.

Article 5 :

Les constructions à édifier devront respecter les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal : Plan Local d'Urbanisme et notamment celui de la zone AU1.

Article 6 :

Les prescriptions techniques émises par le SIEGE, le SITEUR et le SERPN devront être strictement respectées. L'aménageur aura la seule charge de l'amenée des réseaux.

Article 7 : Les prescriptions émises par le service ruissellement de la communauté de communes Roumois Seine devront être strictement respectées par chaque acquéreur compte tenu de l'ampleur du projet :

- Fournir les mesures de perméabilité permettant de vérifier que la vidange de l'ouvrage gérant des parties communes peut s'effectuer par infiltration.
- Préciser le devenir de l'éventuel surverse des ouvrages.
- Fournir les mesures de perméabilité permettant de vérifier que la gestion des eaux pluviales de chacune des parcelles privées peut s'effectuer par infiltration à la parcelle.
- Compléter le règlement (PA10.1) concernant la gestion des eaux pluviales (cf remarques).

Article 8 : La structure de la voirie prévue à l'intérieur du lotissement ne permettra pas une future rétrocession à la Communauté de communes Roumois Seine.

Article 9 :

En application de l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement définis dans le programme et plans des travaux annexés au présent arrêté, devront être entrepris dans un délai de DEUX ANS à compter de la date de la notification du présent arrêté. A défaut le présent arrêté sera caduc.

Article 10 :

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des construction à l'intérieur du périmètre du lotissement en application de l'article R.442-18 a) du Code de l'Urbanisme, qu'après fourniture par le lotisseur de la déclaration attestant l'achèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions des articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Mention de ce certificat devra figurer dans l'acte de vente portant mutation.

Article 11 :

Le présent arrêté devra être remis aux acquéreurs des lots lors de la vente.

Article 12 :

Les projets de construction à réaliser sur le lotissement seront soumis au versement :

- de la Taxe Locale d'Équipement au taux 5 %,
 - de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au taux de 0.30 %
 - de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles au taux de 0.75 %
 - de la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement d'un montant de 6 750.00 Euros.
- 2 490.00 Euros pour une habitation de Type 2 et inférieur

Article 13 : DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

- Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

LE THUIT DE L'OISON, le - 2 DEC. 2020

LE MAIRE,

M. 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 trois 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.