

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LES MONTS DU ROUMOIS
Communauté de Communes Roumois Seine
Pôle d'Instruction Communautaire
Le Logis
Place Jacques Rafin
27520 GRAND BOURGTHEROULDE

Affaire suivie par :
Mme ADAM Coralie
Mail : serviceurbanisme@roumoiseine.fr
Tel : 02.35.87.02.52

GEPPEC
36 RUE DU BOIS ROND
76410 CLEON

Objet : Notification d'une décision relative à votre demande de Permis d'Aménager.

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint l'arrêté vous délivrant le Permis d'Aménager référencé comme suit :

Dossier N° : PA 027 062 23 00001
Reçu le : 13/07/2023
Nom du demandeur : GEPPEC
Nature des travaux : Le projet consiste en la réalisation des aménagements nécessaires à la viabilisation de 9 terrains à bâtir.

Je vous demande de porter une attention particulière sur le contenu de l'arrêté.

Par ailleurs je vous rappelle les principales formalités à accomplir pour la bonne mise en œuvre de cette décision :

- **Affichage sur le Terrain** : la mention du permis de construire doit être affichée de manière visible de l'extérieur par vos soins, dès réception de la décision et pendant toute la durée du chantier.

- **Transmission de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)** : l'imprimé de D.O.C. joint à la décision doit être adressé en Mairie dès l'ouverture des travaux.

- **Transmission de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)** : l'imprimé de D.A.A.C.T. joint à la décision doit, dès que les travaux seront achevés, être complété par vos soins et transmis par pli recommandé avec accusé de réception postal ou déposé contre décharge en Mairie.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Fait à LES MONTS DU ROUMOIS, le 02/10/2023

LE MAIRE,
Par délégation,
L'Adjointe au Maire

Véronique HERVIEUX



Demande déposée le 13/07/2023 et complétée le 13/07/2023	
Par :	GEPPEC
Demeurant à :	36 RUE DU BOIS ROND 76410 CLEON
Sur un terrain sis à :	ROUTE D'APPEVILLE 27520 LES MONTS DU ROUMOIS Section E Parcelles n° 201, 229, 230, 233, 234, 236, 237
Nature des Travaux :	Lotissement de 9 terrains à bâtir

N° PA 027 062 23 00001

Destination :

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 13/07/2023 par la société GEPPEC,
VU l'objet de la demande pour la création de 9 lots,

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 le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants & R.421-1 et suivants,

VU le Certificat d'Urbanisme opérationnel n° 027 062 22 00061 délivré le 01/03/2023.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de la Mobilité en date du 03/08/2023.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la SERPN en date du 03/08/2023.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction des Services Techniques de la Communauté de communes Roumois Seine en date du 21/08/2023.

VU l'avis défavorable du SIEGE en date du 11/08/2023.

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure en date du 25/08/2023.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la SERPN modifié en date du 02/10/2023.

VU la carte communale de la commune de Berville-en-Roumois approuvée le 12/07/2004 et modifiée le 12/06/2014.

VU le secteur constructible de la commune.

VU les pièces de la demande,

CONSIDERANT que l'arrêté précédent délivré le 19/09/2023 est entaché d'une erreur matérielle en ce qui concerne le Point d'Eau Incendie (PEI) qui se situe à moins de 200 mètres du projet.

CONSIDERANT la nécessité de rectifier cette erreur matérielle.

ARRETE

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 13502 m² se compose de :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est 9.

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 3600 m².

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

- Lot n° 1 : 400 m²
- Lot n° 2 : 400 m²
- Lot n° 3 : 400 m²
- Lot n° 4 : 400 m²
- Lot n° 5 : 400 m²
- Lot n° 6 : 400 m²
- Lot n° 7 : 400 m²
- Lot n° 8 : 400 m²
- Lot n° 9 : 400 m²

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 et notamment celui de la carte communale de la commune de Berville-en Roumois approuvée le 12/07/2004 et modifiée le 12/06/2014 et notamment en secteur constructible.

Article 6 :

Selon le programme des travaux et dans l'avis du SERPN, une borne à incendie est prévue à l'entrée de l'opération.

Article 7 : Selon l'avis de la Direction de la Mobilité, l'accès pour le lot A se fera par la RD 88 au PR 15 + 334, accès direct sur le domaine public départemental.

Un retrait de 6,5 mètres minimum de la rive de chaussée sera nécessaire en cas de pose de portail.

Un accès commun aux deux lots devra se faire en deux pans coupés à 45°.

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé sur le domaine public routier.

Le terrain étant situé en agglomération, la mairie devra être consultée pour les dispositions particulières relatives à la création de l'accès.

Article 8 : Selon l'avis du SIEGE, un départ spécifique depuis le transformateur existant devra être créé pour les besoins du projet. Réalisable en équipement propre.

Une extension sera nécessaire.

Article 9 : Selon l'avis du SERPN, les compteurs seront positionnés en entrée de lot si le réseau AEP interne est déployé par le SERPN, dans le cas contraire les compteurs seront positionnés en entrée de parcelle.

Un branchement par habitation.

Article 10 : Selon l'avis du service « Ruissellement » de la Communauté de communes Roumois Seine, le fonctionnement des ouvrages d'infiltration (parties communes) devra être garanti (notamment sur la pérennité de l'infiltrabilité et vis-à-vis du risque d'ouverture de cavité)

Le service « Ruissellement » invite fortement le pétitionnaire à effectuer des mesures de perméabilité au niveau des différents lots afin de vérifier la faisabilité d'une vidange par une infiltration des eaux pluviales issues des futures surfaces imperméabilisées de ces lots.

Article 11 : Selon l'avis du service « Déchets » de la Communauté de communes Roumois Seine, le point de présentation devra être situé en dehors des voies de circulation et devra être suffisamment dimensionné pour accueillir au minimum 2 bacs de 360 l pour chaque usager. Pour information, l'emprise d'un bac de 360 l est de 0.85 m p x 0.62 m l, prévoir la surface suffisante de manipulation.

La dotation individuelle en bacs sera privilégiée par le pétitionnaire.

Les points de présentation individuels des lots 1, 2 et 3 tels qu'ils sont prévus par le lotisseur risquent de créer une gêne au niveau de chaque accès privé.

Une convention d'autorisation de passage en privé de la benne à ordures ménagères devra être signée.

Article 12 :

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. À défaut le présent arrêté sera caduc.

Article 13 :

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions 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 14 :

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

Article 15 :

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

- de la Taxe d'Aménagement au taux 4.5 % en secteur collectif et 4% en secteur non-collectif,
- 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 %

Article 16 : 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.

LES MONTS DU ROUMOIS, le 02/10/2023

LE MAIRE,
Par délégation,
L'Adjointe au Maire

Véronique HERVIEUX



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.

NB : « La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les services « Gérer mes biens Immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impot.gouv.fr

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. À 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.