

Demande déposée le 19/09/2025 et complétée le :

02/10/2025

Date d'affichage en mairie 29/09/2025

N° PC 027 638 25 00014

Par : SCI R & G

Demeurant à : 22 Rue Henri Colliot

27370 SAINT-PIERRE-DU-BOSGUÉRARD

Sur un terrain sis à : 18 RUE DE THUIT SIMER
27370 LE THUIT DE L'OISON
27638 Section ZI n° 311

Nature des travaux : Edification de deux logements jumelés

Surface de plancher : 220,32 m²

Place de stationnement close et
couverte : 2

Stationnement extérieur : 2

LE MAIRE,

VU la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE susvisé,

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

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

VU la Déclaration préalable n°027 638 25 0 0029 délivrée en date du 07/07/2025,

VU les pièces complémentaires fournies en date du 02/10/2025 relatives à la modification de l'accès,

VU les pièces modifiées fournies en date du 20/11/2025 relatives à la gestion des eaux pluviales,

VU l'avis Favorable de Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg en date du 20/10/2025

VU l'avis Favorable avec réserves de la Communauté de Communes Roumois Seine Direction des Services Techniques - Cycle de l'eau en date du 0/12/2025 qui annule et remplace le précédent,

VU l'avis conforme du Préfet en date du 08/10/2025,

VU l'avis Favorable avec réserve de SIEGE en date du 17/10/2025,

VU l'avis technique de la Communauté de Communes Roumois Seine Direction des Services Techniques en date du 16/11/2025,

VU l'avis Favorable de Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées de la Région de Thuit-Signol (SITEUR) en date du 07/10/2025,

VU l'avis le retour sans avis de la DIRECTION DE LA MOBILITE - Unité Territoriale Ouest en date du 14/10/2025,

VU l'avis Favorable de PRECOVAL en date du 06/10/2025,

VU le Règlement National de l'Urbanisme,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : La construction devra être raccordée aux différents réseaux d'eau et d'électricité. Les demandes de raccordements aux différents réseaux devront faire l'objet d'une demande aux différents services ou concessionnaires.

Les frais de raccordement aux différents réseaux seront à la charge du demandeur.

Les branchements électriques et téléphoniques, situés sur la parcelle, devront être enterrés.

Article 3 : Les deux accès non clos respecteront un recul de cinq mètres par rapport au domaine public.
L'accès devra avoir une altimétrie supérieure à 0,20 par rapport à la rive de la chaussée afin de ne pas récupérer les eaux de ruissellement de la voirie.
L'aménagement de l'accès ne devra en aucun cas interrompre l'écoulement de voirie (fil d'eau).

Article 4 : Le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
Les travaux seront réalisés par le SITEUR dans un délai de 5 semaines après règlement du devis.
Un règlement en plus d'une Taxe de Raccordement ou P.A.C. (Participation à l'Assainissement Collectif) pour chaque nouvelle construction pour un montant de 2 490,00 euros par le bénéficiaire de chaque futur permis de construire.

Article 5 : La gestion des eaux pluviales se fera par épandage à la parcelle sans rejet vers les fonds voisin et le domaine public. Le dimensionnement des eaux pluviales se fera sur une pluviométrie de 51 mm de retour centennal.

Article 6 : Selon l'avis du service « Ruissellement » de la Communauté de communes Roumois Seine, les documents fournis ne permettent pas de vérifier que les eaux pluviales issues du projet seront gérées à la parcelle pour une pluie d'au moins 50mm.
Une note hydraulique explicative détaillée doit être apportée ; celle-ci ne peut pas se contenter d'apparaître dans un coin du plan de masse.
Des valeurs de perméabilité devront être obtenues ; le dimensionnement des aménagements retenus ne peut en aucun cas être basé sur une valeur théorique. Le pétitionnaire devra s'assurer que la perméabilité du sol est suffisante pour envisager une vidange par infiltration des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Des mesures de perméabilité doivent donc être réalisées à l'emplacement et à la profondeur (terre végétale comprise) envisagés des dispositifs.
L'indice de vide pris en considération au niveau de l'étude est de 0,3. Si cette valeur de 0,35 est maintenue, elle devra impérativement être garantie, notamment par l'obtention de la fiche technique présentant les caractéristiques du matériau employé. Ce point est crucial pour le bon dimensionnement du dispositif.

Article 7 : La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte pour les différents lots ; prévoir pour chacun des lots, un point de présentation suffisamment dimensionné pour accueillir au minimum 2 bacs et qu'il ne soit pas positionné sur le domaine commun (voirie ou espaces de stationnement).
Le point de présentation devra être créé sur le domaine privé de l'aménageur, à sa charge, en dehors des voies de circulation. Il sera ouvert et situé en limite du domaine public.
Dans le cadre de l'instauration de la tarification incitative, la collecte des déchets ménagers en bacs individuels est impérative.
Afin de ne pas entraver la circulation de la Benne d'ordures ménagères, aucun véhicule ne devra être stationné sur le cheminement de son trajet.

Article 8 : Quatre places de stationnement par logement seront signalées sur la parcelle.

Article 9 : Selon l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, un avis favorable au projet envisagé sous réserve de la prise en compte de la servitude d'utilité publique AS1 – Conservation des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloigné).
Pour information, le terrain est situé dans un zonage de risque Moyen de retrait et gonflement des sols argileux.

Article 10 : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).

Article 11 : DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

- Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux sous UN 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 02/02/2026

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.

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

LA DECISION DE NON-OPPOSITION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS :

- dans le délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours (Loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 et article L600-12-1 du code de l'Urbanisme).

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des Assurances.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez proroger. Votre demande en double exemplaires doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

