

Demande déposée le 06/02/2026 et complétée le 23/03/2026

N° PA 027 638 26 00001

Par :	CALDEA
Demeurant à :	24 Rue du 1er mai 76500 ELBEUF
Sur un terrain sis à :	3 Rue Normande 27370 LE THUIT DE L'OISON 27638 Section AB n° 4, 27638 Section ZI n° 266
Nature des Travaux :	Division de parcelles

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 le Certificat d'urbanisme opérationnel réalisable n° 027 638 24 0 0001 délivré en date du 26/03/2024,

VU les pièces complémentaires fournies en date du 23/03/2026 relatives à au plan de composition d'ensemble du projet,

VU l'avis conforme du préfet en date du 03/04/2026,

VU l'avis assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/02/2026,

VU l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées de la Région de Thuit-Signol (S.I.T.E.U.R.) en date du 31/03/2026,

VU l'avis Favorable du SIEGE en date du 13/04/2026,

VU l'avis Favorable de l'Agence Régionale de la Santé en date du 13/04/2026,

VU l'avis du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg en date du 18/04/2026,

VU l'avis Favorable du service Voirie des Services Techniques en date du 09/04/2026,

VU l'avis technique Favorable avec réserve de la Communauté de communes Roumois Seine des Services Techniques en date du 01/04/2026,

VU l'avis réputé Favorable tacite de PRECOVAL en date du 10/06/2026,

VU le Règlement National de l'Urbanisme,

VU l'objet de la demande :

Division des parcelles ZI 266 et AB 4 pour création de quatre terrains à bâtir

Lot B : TAB 909m²

Lot C : TAB 809m²

Lot D : TAB 1032m²

Lot E : TAB 670m²

VU les pièces de la demande,

A R R E T E

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

Article 2 :

Le permis d'aménager sur un terrain d'une superficie de 3 420 m² se compose de : 5 lots dont 4 terrains à bâtir

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est 5

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

Article 3 :

La Surface de plancher à construire n'étant pas fixée, elle devrait avoisiner les 250 m² par lots à bâtir. Ce qui représenterait environ 1 000m² de surface de plancher totale.

Article 4 :

Les constructions à édifier devront respecter les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal et notamment celui du Règlement National de l'Urbanisme.

Article 5 :

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'avis ci-annexé devront être strictement respectées :

Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z (en plan) 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 (en plan). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C ni R+0,5+C). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe). Les architectures dites en A (coupe) ne sont pas autorisées. Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Article 6 :

Selon l'avis du Service « Ruissellement » de la Communauté de communes Roumois Seine, pour tout projet d'urbanisation, il est préconisé que la gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'absence de rejet d'eaux pluviales vers l'aval.

Tout projet d'urbanisation doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Il doit répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Toute parcelle reçoit des écoulements de l'amont (même minimes). Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer une protection des habitations et propriétés contre tout risque d'inondation.
- La réalisation et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surfaces ne doivent pas aggraver en rien le fonctionnement hydraulique en aval (art. 640 et 641 du code civil).

Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas devenir une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales ;

Le pétitionnaire devra apporter des solutions permettant de vérifier que la capacité d'absorption du sol est suffisante (infiltrabilité supérieure à 1.10⁻⁶m/s). Si la capacité d'absorption du sol s'avérait insuffisante, une solution alternative basée sur un débit de fuite limité à 2l/s/ha devra être proposée : une autorisation de rejet devra être obtenue du propriétaire

du fonds inférieur

La Communauté de communes invite le pétitionnaire du futur projet à fournir dans le dossier de demande d'urbanisme une note de calcul décrivant le projet. Ces éléments doivent permettre de vérifier que le projet assure une bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Note de calculs :

- Préciser les surfaces (au sol) nouvellement imperméabilisées (habitation, garage, abri de jardin, terrasse, chemin d'accès, ...) ainsi que les surfaces « en herbe »
- Calculer le volume à stocker temporairement ; pour la gestion individuelle des eaux pluviales, la pluie de référence généralement préconisée est de 50mm (correspondant à une pluie d'occurrence décennale de 24h) soit un volume de 5 m³ à stocker pour 100 m² de surface imperméabilisée et 1 m³ pour 100 m² de jardin collecté.
- Choisir le(s) dispositif(s) le(s) mieux adapté(s) au projet et à son environnement et apporter les éléments techniques (dimensions, descriptions, ...)
- Fournir au moins une mesure représentative de la perméabilité à l'emplacement envisagé du ou des dispositif(s) retenu(s).
- De préciser le cheminement de l'éventuelle surverse (débordement) en cas d'évènement pluvieux supérieur à la pluie de référence.

Faire figurer à l'échelle le dispositif retenu sur le plan de masse.

Fournir tous les éléments permettant de vérifier la bonne gestion des eaux pluviales issues du projet.

Les eaux pluviales issues du projet (y compris des accès, communs ou privés) devront notamment être gérées impérativement à la parcelle.

Le projet devra être compatible avec l'implantation des réseaux et dispositifs de gestion existante.

Compte tenu de la nature du projet, une campagne de mesure de perméabilité mériterait, dès ce stade, d'être menée sur l'ensemble des lots pour vérifier la capacité d'infiltration des parcelles.

Article 7 :

Selon l'avis du S.I.T.E.U.R., les travaux seront réalisés par le S.I.T.E.U.R. dans un délai de 5 semaines après règlement du devis correspondant.

Le règlement en plus d'une Taxe de Raccordement ou P.A.C. (Participation à l'Assainissement Collectif) pour chacune nouvelle construction pour un montant de 2 490,00 euros par le bénéficiaire de chaque futur permis de construire.

Article 8 :

Le projet est implanté dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable d'Ecaquelon.

En conséquence, l'Agence Régionale de la Santé informe qu'elle émet un avis favorable au projet sous réserve toutefois que le pétitionnaire soit informé de cette zone de vigilance particulière.

Article 9 :

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des servitudes d'utilité publique AC1 relative au périmètre de protection du monument historique inscrit ou classé et AS1 relative à la conservation des eaux résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloigné).

Elle attire l'attention sur le fait que le projet, objet de la demande, est située dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Celui-ci a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme n°6382400001 pour lequel un avis simple du Préfet a été donné en date du 1^{er} février 2024.

Pour information, le terrain est situé dans un zonage de risque Moyen de retrait et gonflement des sols argileux.



Article 10 :

Le Maire, dans son avis, formule le souhait du maintien des mares.

Article 11 :

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 12 :

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 13 :

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

Article 14 :

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

- de la Taxe Locale d'Equipement 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 %

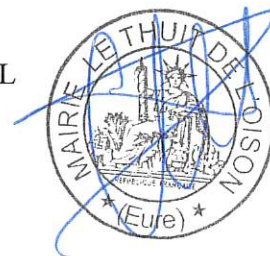
Article 15 : DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

- 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 27/07/2026

LE MAIRE-ADJOINT,

Christine VAN DUFFEL



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



Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision sous un mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (Loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 et article L600-12-1 du code de l'Urbanisme).

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 d'un 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.



