

COMMUNE DE FLESSELLES

ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER DEPOSE LE : 17/09/2018 Par : IMMO AMENAGEMENT Représentée par : Monsieur Gérard DA SILVA Demeurant : 8 Chevmin de Saleux 80480 DURY Adresse du terrain : rue Paule Masse 80260 FLESSELLES Nature des Travaux : Création d'un lotissement de 36 lots avec voirie interne Réf. Cadastres : AK73	N° de dossier : PA 80316 18 P0002 Nombre de lots : 36 lots Surface de plancher maximale : 9 860,00m²
--	--

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 26/09/18 ,

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

Vu les articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.421-6,

Vu les articles L.111-11 et R.111-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Amiénois approuvé par le comité syndical du 21 décembre 2012, opposable le 19 mai 2015, modifié le 10 mars 2017 opposable le 23 mars 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bocage-Hallue adopté en date du 28 novembre 2017, opposable au 28 décembre 2017 de la **zone 1AUh**,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée le 10 octobre 2018,

Vu les documents et plans complémentaires déposés le 18 octobre 2018,

Vu les pièces modifiées déposées le 24 décembre 2018 et le 10 janvier 2019,

Vu l'avis d'Enedis - Agence Raccordement Electricité en date du 25 octobre 2018 (*ci-joint en annexe*),

Vu l'avis de la Société des Eaux de Picardie en date du 13 novembre 2018 et modifié en date du 29 janvier 2019 (*ci-joint en annexe*),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Somme - Groupement Prévention des Risques – Service Prévention en date du 05 novembre 2018 (*ci-joint en annexe*),

Vu l'avis favorable assorti de réserves du Pôle Métropolitain du Grand Amiénois en date du 07 janvier 2019 (*ci-joint en annexe*),

Vu l'arrêté assorti de prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Pôle Patrimoines et Architecture en date du 24 octobre 2018 et modifié en date du 16 janvier 2019 (*ci-joint en annexe*),

Considérant que l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.* »,

Considérant que des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter le terrain faisant l'objet de la demande, et qu'il est prévu par l'autorité compétente d'effectuer ces travaux,

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation 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 le projet doit respecter la réglementation en vigueur concernant la sécurité incendie,

Considérant que le projet a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de **192 kVA** triphasé,

Considérant que le projet envisagé dans ses dispositions actuelles n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux,

A R R E T E

ARTICLE 1: Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisées aux cadres 1 et 2, **sous réserve du respect des prescriptions suivantes :**

- Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Somme.
- Les prescriptions émises par le Pôle Métropolitain du Grand Amiénois
- Les prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Hauts de France – Site d'Amiens – Pôle Patrimoine et Architecture.

La réalisation des aménagements paysagers prévue sur les parties communes sera à la charge exclusive du lotisseur et devra être conforme aux dispositions des plans du permis d'aménager.

La réalisation des travaux de viabilité prévue au programme des travaux d'équipement sera à la charge exclusive du lotisseur et devra être conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement complétés par les prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 2: La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes au présent arrêté (plans et règlement) et à l'article 7 du présent arrêté:

- Le nombre maximum de lots projeté est de **48 lots** dont 34 lots libres et 2 macro-lots (subdivisibles en 14 lots) destinés à du logement locatif social.
- La surface de plancher maximale existante et à bâtir, sur l'ensemble du lotissement est de **9 860 m²** dont 7 480 m² pour les lots libres et 2 380 m² pour les 2 macro-lots.
- La surface des lots devra respecter la répartition prévue au tableau joint à la présente demande.

ARTICLE 3: Les travaux prévus et les prescriptions imposées dans le présent arrêté devront être commencés dans le délai de **3 ans** à compter de la notification du présent arrêté, ni être interrompus pendant un délai supérieur à **1 an**.

La sanction en cas de non-respect de ces conditions est la péremption de l'autorisation (art.R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4: Le lotisseur devra constituer une association syndicale à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (article R.442-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5: La cession des lots ne pourra intervenir avant l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement prévus dans la demande d'autorisation de lotir constaté conformément aux articles R.462-2 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6: Les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après achèvement des travaux d'aménagement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme (art.R.442-18a et c).

ARTICLE 7: L'attention de l'acquéreur d'un lot dudit lotissement sera particulièrement attirée sur :

- les dispositions du plan de composition et le règlement du lotissement.
- les acquéreurs de lots auront à leur charge les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de téléphone au droit de la propriété.
- Les eaux pluviales de toitures devront être collectées et traitées sur la parcelle conformément à la réglementation en vigueur, sans passer par le traitement des eaux usées. Leur évacuation doit donc s'effectuer de manière indépendante, sans rejet sur le domaine public

ARTICLE 8: La fiscalité relative aux diverses constructions à édifier sur les lots créés par le présent arrêté sera calculée et liquidée lors de la délivrance des permis de construire.

ARTICLE 9: En application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires d'urbanisme propres aux lotissements cesseront de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la présente autorisation et seront remplacées par les règles d'urbanisme en vigueur à cette date sur le territoire de la Ville de Flesselles (*Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage-Hallue*).

ARTICLE 10: Cette autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers et de l'observation des prescriptions définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

ARTICLE 11: Les infractions aux dispositions du présent arrêté seront constatées et réprimées conformément aux lois et règlements en vigueur, et en particulier, en application des articles L.480-4 Code de l'Urbanisme.

FLESSELLES, le 16/02/19
Le Maire

Bernard BINOIST


La présente décision est transmise ce jour au Représentant de l'Etat en application des articles L.424-7 et R.424-12 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Recours : Le 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 au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Durée de validité de l'autorisation : 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 3 ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tout ordre 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. Cette prorogation peut être renouvelée une fois.

Le 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.425-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du DROIT DES TIERS: il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.