



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

N° PA 060009 15T0001

Demande déposée le 16/04/2015

Complétée le 30/07/2015

Surface de plancher : 0.00 m²

Par : STRATEGIE CONSEIL

Demeurant à : route Renault
78410 FLINS-SUR-SEINE

Représenté par : Monsieur Michel PILON

Superficie : 27 430

Pour : Lotissement - lotissement de 32 lots

Sur un terrain sis à : Hameau de Villers sur There
rue de Therdonne
ZB 0102, ZB 0103, ZB 0104p

LE MAIRE D'ALLONNE

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/04/2015 par la SA STRATEGIE CONSEIL représentée par Monsieur Michel PILON domicilié route Renault 78410 FLINS-SUR-SEINE, afin d'être autorisé à diviser un terrain en 32 lots à bâtir dont 31 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle et un lot destiné à recevoir une opération groupée de type « maisons de ville » sis à Allonne hameau de Villers sur There rue de Therdonne cadastré section ZB 0102, ZB 0103, ZB 0104p pour une contenance de 27430,00 m².

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

Vu les plans et documents annexés au dossier, et notamment la notice énonçant que les travaux seront réalisés en 2 tranches.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2013, modifié le 8 septembre 2014.

Vu le règlement des zones UD et 1AUH3 y afférent.

Vu l'avis favorable du 01/06/2015 de GRT Gaz ;

Vu l'avis favorable du 1/06/2015 de monsieur le Directeur départemental des services d'incendie et de secours ;

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (direction de l'assainissement) en date du 04/06/2015.

Vu l'arrêté n° 2015-626797A1 du Préfet de Région (service régional de l'archéologie) en date du 29/05/2015 portant prescriptions de diagnostic archéologique sur le terrain de l'opération.

Vu l'avis favorable du 21/07/2015 de la S.E.A.O – Agence Oise ;

Vu l'avis du 15/06/2015 d'ERDF ARE Picardie (établi sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de 540 kVA triphasé).

Considérant l'article L.332-15 du code de l'urbanisme énonce que « L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ».

Considérant que l'extension du réseau Basse Tension est dimensionnée pour répondre aux besoins propres du projet d'aménagement susvisé.

A R R E T E

Article 1 :

Le permis d'aménager EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 :

- le lotissement comprendra au maximum 32 lots à bâtir, dont 31 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle et un lot destiné à recevoir une opération groupée de type « maisons de ville ».
- la surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est de 8 450,00 m².
- la surface de plancher constructible maximale autorisée de chacun des lots est de 200 m² pour les lots 1 à 31 et de 2250 m² pour le lot 32.

Article 3 :

- l'arrêté du Préfet de Région portant prescription de diagnostic archéologique susvisé, devra être intégralement respecté (copie jointe).
- Conformément aux dispositions de l'article R.523-17 du code du patrimoine, l'exécution des prescriptions archéologiques émises par le Préfet de région est un préalable à la réalisation des travaux.
- Conformément aux dispositions de l'article L.425-11 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant l'achèvement des opérations d'archéologie préventive prescrites;

Article 4 :

- Les constructions sur les lots 1 à 31 édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme de la Commune d'Allonne (zone 1AUH3), aux règles définies par les pièces jointes au présent arrêté, notamment le plan dénommé plan de composition (PA 4b) sur lequel sont indiqués : les accès aux lots, les zones d'implantation des constructions principales, les pignons accolés en limite, les zones non aedificandi..., ainsi que le règlement du lotissement.
- L'opération groupée sur le lot 32 devra se conformer qu'aux règles générales d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme de la Commune d'Allonne (zone 1AUH3).

Article 5 :

- La vente ou location des lots pourra être accordée selon le cas :
 - * Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
 - * Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a,
 - * Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b.

Article 6 :

- La délivrance des permis de construire des constructions à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :
 - * Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'Urbanisme ;
 - * Soit à compter de la délivrance de l'une ou l'autre des deux autorisations, prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.
 - * Soit à compter de la délivrance du permis d'Aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :

- Les constructions à édifier dans le lotissement sont soumises à la Taxe d'Aménagement, applicable sur le territoire de la commune d'Allonne et de la redevance d'archéologie préventive (article L.5242 du code du Patrimoine).

Article 8 :

- Le lotisseur aura à sa charge :
- * l'exécution des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement conformément au dossier de voirie et réseaux divers annexé au présent arrêté.
 - * la réfection de l'accotement au droit de son accès au terrain.
 - * le déplacement éventuel de tout accessoire de voirie au droit de l'accès au terrain.
 - * les travaux d'extension du réseau d'électricité nécessaires pour alimenter exclusivement son opération, comme détaillés dans l'avis d'ERDF susvisé, en application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.
- Ces travaux devront être réalisés sous le contrôle des services techniques gestionnaires de ces réseaux.

Article 9 :

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

*la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se subsituant alors automatiquement au règlement du lotissement, sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme en demande expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par l'article R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

Article 10 :

Conformément au décret 2014-1661 du 29 décembre 2014, le **déla** de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et les décisions de non opposition à une déclaration préalable intervenus au plus tard le 31 décembre 2015 est **porté à 3 ans** (au lieu de 2).

Fait à Allonne le 29/10/2015
Le Maire,



Christian SADOWSKI

- La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOTA BENE :

- Conformément à la délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis en date du 12 décembre 2014, chaque constructeur devra verser à la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, la participation pour le financement de l'assainissement collectif prévue à l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

- Les travaux sur domaine public, à la charge du demandeur, devront faire l'objet d'une autorisation de voirie précisant la nature et le mode d'exécution des travaux, à solliciter et à obtenir auprès de la Mairie.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer 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.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. 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 au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et 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 faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment 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.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus