REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHARNY

Dossier n° PA 077 095 24 00001

Date de dépôt : **08 juillet 2024**
Demandeur : **SAS LALOME DEVELOPPEMENT**
Représentée par GRIGNE Christophe
Pour : **réaliser un lotissement de 4 lots**
Adresse terrain : **Rue des Ecoles**
à CHARNY (77410)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Charny

Le Maire de Charny,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 08 juillet 2024 par la SAS LALOME DEVELOPPEMENT représentée par GRIGNE Christophe demeurant 28 rue des Gains, à AUFFREVILLE BRASSEUIL (78930) et enregistrée par la mairie de Charny sous le numéro **PA 077 095 24 00001** ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour réaliser un lotissement de 4 lots ;
- Sur un terrain situé Rue des Ecoles, à CHARNY (77410) ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/02/2019 et modifié les 15/12/2020 et 29/06/2021 ;
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager en date du 08/07/2024 ;
Vu les plans modifiés reçus le 02/10/2024 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 13/08/2024 ;
Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP) Thérouanne, Marne et Morin en date du 23/07/2024 dont copie ci-jointe ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF) en date du 25/10/2024 ;

ARRETE

Article 1

La SAS LALOME DEVELOPPEMENT représentée par GRIGNE Christophe, domiciliée 28 rue des Gains, à AUFFREVILLE BRASSEUIL (78930) est autorisée à lotir sur un terrain d'une superficie de 1140 m², composé de 4 lots à bâtir, tel qu'il est délimité sur le plan de composition joint en annexe du présent arrêté.

Article 2

Le nombre maximum de lots à bâtir autorisés est de **4** sur la zone IAUc et OAP « Aménagement Sud de la commune – partie Ouest »

- Lot 10 d'une superficie de 360 m²,
- Lot 11 d'une superficie de 220 m²,
- Lot 12 d'une superficie de 220 m²,
- Lot 13 d'une superficie de 340 m²,

Article 3

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000 m².
La constructibilité sera déterminée à la vente des lots, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 4

Les prescriptions émises par la CCPMF dans son avis annexé au présent arrêté devront être respectées.

Article 5

Conformément à l'avis d'ENEDIS dont copie ci-jointe, la puissance de raccordement pour laquelle a été réalisée l'étude est de 48 kVA triphasé, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite une extension de réseau.

Article 6

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées ainsi que l'ensemble des règles de la zone IAUc du Plan Local d'Urbanisme et de l'OAP visée en article2.

Article 7

Les acquéreurs des lots seront redevables du versement de :

- La taxe d'aménagement part communale : 4 %
- La taxe d'aménagement part départementale : 2,2 %
- La taxe d'aménagement part régionale : 1 %
- La redevance archéologie préventive : 0,40 %

Article 8

En application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, les permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, L442-11 et L442-13 sont opposables.

Article 9

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager sera remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

Article 10

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande.

Article 11

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement seront à la charge exclusive du lotisseur, préalablement à tout commencement des travaux d'équipement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- des services techniques de la mairie,

- des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet,

Toute modification du programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

Article 12

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur en vertu de l'article R462-1 du code de l'urbanisme.

Article 13

Le présent arrêté ne dispense pas de toutes autorisations subsidiaires qu'il s'avère indispensable d'obtenir notamment en ce qui concerne les permis de construire.

Article 14

Conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots pourront être accordés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme ;

- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des ses équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis.

- Soit dès 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à Charny, le 12/11/2024
Le Maire,
Xavier FERREIRA.

MAIRIE DE CHARNY (Seine et Marne)

NOTA : Toutes précautions devront être prises avant le commencement des travaux, le terrain étant situé en zone d'aléa moyen du retrait-gonflement des sols argileux, (étude géotechnique afin de garantir la stabilité de la construction cf à l'article 68 de la loi ELAN) ;

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.

Le (ou les) 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.