

COMMUNE DE PONCHON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

Dossier n° PA 060 504 17 T0001

Date de dépôt : 23 NOVEMBRE 2017
complété le 16/02/2018

Demandeur : FLINT IMMOBILIER
représenté par M. Didier FLINT

Pour : la création d'un lotissement comportant 33 lots à bâtir
pour des maisons individuelles

Adresse terrain : rue des tennis / rue du Larris
60430 PONCHON

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la Commune de PONCHON

Le Maire de PONCHON,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 23 novembre 2017 par FLINT IMMOBILIER représenté par Monsieur Didier FLINT demeurant 31 rue de Paris à CHAUMONTEL (95270) et enregistrée par la mairie sous le numéro PA 060 504 17 T0001,

VU le projet, objet de la demande, consistant sur un terrain cadastré A n° 1539 – 1278 et 1284 pour une contenance de 34505 m² situé rue du Larris- rue des Tennis à PONCHON (60430) en la création d'un lotissement comportant 33 lots à bâtir, l'aménagement de voiries et d'espaces verts et la création de clôtures,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme,

VU en particulier les dispositions dudit PLU applicables à la zone 1AUh et l'orientation d'aménagement et programmation (secteur du Larris),

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 15 décembre 2017,

VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 18 décembre 2017,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 21 décembre 2017 indiquant que des travaux de raccordement sont nécessaire pour alimenter la parcelle,

VU l'avis du Service Régional de l'Archéologie en date du 21 décembre 2017 indiquant la non-prescription d'un diagnostic archéologique,

VU l'avis favorable simple avec prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13 mars 2018,

VU la délibération n° 2017/12/42 du registre des délibérations du Conseil Municipal de PONCHON en date du 14 décembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal accepte que la commune de PONCHON reprenne, dans son patrimoine, les voiries (chaussée et accotements), réseaux divers (eaux pluviales, eau potable, assainissement, éclairage public, télécommunications, électricité, gaz), espaces verts et équipements publics attachés au lotissement, à l'achèvement des travaux de viabilisation, après réception contradictoire de ces derniers et constat de conformité, pour l'ensemble des parcelles situées rue des Tennis et rue du Larris cadastrées A n° 1539 – 1278 et 1284, conformément à la convention signée entre FLINT et la commune de PONCHON le 2 janvier 2018,

VU l'attestation de M. Didier FLINT en date du 22 mai 2018, agissant en qualité de représentant de la SAS FLINT IMMOBILIER, s'engageant à terminer l'intégralité des travaux avant le 15 décembre 2020,

VU les pièces complémentaires déposées les 2 janvier, 16 février, 22 et 24 mai et 12 juin 2018,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : FLINT IMMOBILIER est autorisé à lotir un terrain d'une superficie de 34 505 m² à l'adresse ci-après, rue du Larris – rue des Tennis, parcelles cadastrées A 1539, A 1278 et A 1284.
L'opération sera dénommée : lotissement « LE CLOS DES LARRIS ».

ARTICLE 3 : Le lotissement comprend 33 lots libres à la construction, des voiries et des espaces verts, des places de stationnement visiteurs.

ARTICLE 4 : La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9900 m².

ARTICLE 5 : La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires des lots, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot **(le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire).**

LOTS	Superficie en m ²	Surface de plancher maximale autorisée en m ²
1	627 m ²	300 m ²
2	842 m ²	300 m ²
3	843 m ²	300m ²
4	841 m ²	300 m ²
5	770 m ²	300m ²
6	883 m ²	300 m ²
7	957 m ²	300m ²
8	661 m ²	300 m ²
9	658 m ²	300m ²
10	660 m ²	300m ²
11	658 m ²	300 m ²
12	793 m ²	300 m ²
13	835 m ²	300 m ²
14	880 m ²	300 m ²
15	881 m ²	300 m ²
16	784 m ²	300 m ²
17	1085 m ²	300 m ²
18	924 m ²	300 m ²
19	806 m ²	300 m ²
20	756 m ²	300 m ²
21	756 m ²	300 m ²
22	756 m ²	300 m ²
23	790 m ²	300 m ²
24	846 m ²	300 m ²
25	625 m ²	300 m ²
26	660 m ²	300 m ²
27	900 m ²	300 m ²
28	988 m ²	300 m ²
29	771 m ²	300 m ²
30	893 m ²	300 m ²
31	893 m ²	300 m ²
32	893 m ²	300 m ²
33	893 m ²	300 m ²
Totaux	11 654 m ²	9 900 m ²

ARTICLE 6 : La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

Accès – voirie – réseaux

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques ou administratifs intéressés par la réalisation du projet, notamment ceux chargés des problèmes de voirie et de réseaux divers, afin d'arrêter les modalités de construction et de raccordement sur la voirie et les réseaux publics. Il devra strictement se conformer aux directives reçues.

ARTICLE 7 : Les travaux de viabilité prévus au programme d'aménagement (voiries – réseaux publics et divers) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Conformément à l'engagement du pétitionnaire, un hydrant normalisé de 60 m³/h devant le lot n°11 sera réalisé.

Conformément à sa demande, VEOLIA devra être associée aux réunions de préparation et de chantier.

Préalablement à tout commencement du programme des travaux d'aménagement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher de la municipalité et des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

Toute modification du programme des travaux d'aménagement aussi légère soit elle, devra faire l'objet d'une autorisation écrite et de la délivrance d'un arrêté correspondant.

ARTICLE 8 : Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement sont applicables sur le territoire de la commune de PONCHON.

ARTICLE 9 : Les dispositions du plan de composition annexé au présent arrêté seront observées.

ARTICLE 10 : Les constructions à édifier devront respecter les dispositions du règlement de lotissement.

ARTICLE 11 : Les eaux pluviales des toitures et surfaces imperméabilisées seront traitées à la parcelle (pas de rejet sur la voie).

ARTICLE 12 : La présente autorisation n'autorise pas le lotisseur à vendre les lots avant la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.

La vente pourra être accordée selon les cas :

- **Soit** à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement total 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 constatant l'achèvement des travaux, à l'exception des travaux de finition **et à la condition** que le lotisseur ait été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R 442-13 a.
- **Soit** à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R 442-13 b.

ARTICLE 13 : La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- **Soit** à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement total 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 de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Auquel cas le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, **sous sa responsabilité**, l'achèvement des équipements. **Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.**
- **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 L 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

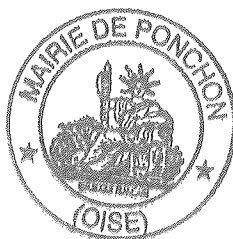
ARTICLE 14 : Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. **Ils doivent leur être communiqués préalablement.** Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 15 : 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 les articles 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, 11 et 13 sont opposables.

Fait à PONCHON, le 13 Juin 2018



Le Maire,
Robert JOYOT.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Joyot', is written over the printed name of the Mayor.

NOTA BENE :

Le présent permis d'aménager ne dispense pas le pétitionnaire de satisfaire à toutes les prescriptions réglementaires, et notamment l'obtention d'un arrêté d'alignement préalablement à l'édification d'une clôture en bordure du domaine public.

N.B: Loi sur l'eau:

La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire de satisfaire aux obligations issues de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

N.B :

L'attention du demandeur est attirée sur les remarques émises par le Directeur départemental des services d'incendie et de secours de l'Oise du 15 décembre 2017.

NB archéologie:

L'attention des acquéreurs du bénéficiaire de la présente autorisation est notamment attirée sur les clauses de l'article 14 du titre 3 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et qui précisent :

« lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïque, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, sont mis à jour, l'inventaire de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre de la culture ou son représentant qualifié, le service régional de l'archéologie de Picardie (5, rue Henri Daussy - 80044 Amiens cedex 1 - téléphone: 03 22 97 33 45) – art. 14 de la loi du 27 septembre 1941, titre III.

Par ailleurs, la loi du 15 juillet 1980 précise que sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal quiconque aura intentionnellement soit détruit, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

NB accessibilité :

Les aménagements destinés à assurer aux personnes à mobilité réduite, quel que soit leur handicap, l'accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres espaces publics doivent satisfaire aux caractéristiques techniques réglementaires. Si ces obligations ne peuvent être respectées, le lotisseur devra alors solliciter une demande de dérogation.

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année 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.