

Commune de BELLEBRUNE

date de dépôt : 28/02/2022

demandeur : SCOT'IMMO représentée par Monsieur LANSCOTTE Joël

pour : aménagement d'un lotissement de 11 lots

adresse terrain : Rue du Bosquet Fanette 62142 Bellebrune

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

Le Maire de BELLEBRUNE,

Vu la demande de permis d'aménager pour aménagement d'un lotissement de 11 lots présentée le 28/02/2022 par SCOT'IMMO représentée par Monsieur LANSCOTTE Joël demeurant 68 Rue de la Placette 62340 Bouquehault;

Vu l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'un lotissement de 11 lots dénommé « lotissement du Bosquet »;
- sur un terrain situé Rue du Bosquet Fanette 62142 Bellebrune ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 14/11/2019 et modifié le 19/11/2021 et notamment le règlement de la zone AUh ;

Vu la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt réalisé le 03/03/2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°62_2022_025 du 14/03/2022 prescrivant un diagnostic d'archéologie préventive;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 22/03/2022 ;

Vu l'engagement du demandeur en date du 20/06/2022 pour la prise en charge du coût de l'extension du réseau d'électricité ;

Vu l'avis SDIS –Groupement III en date du 04/04/2022 ;

Vu l'avis de SUEZ en date du 05/04/2022 ;

Vu le règlement de lotissement complémentaire en date du 24/06/2022 ;

Considérant que l'article L332-15 du code de l'urbanisme « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

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 le demandeur s'engage à prendre en charge l'extension du réseau d'électricité ;

Considérant que l'article L425-11 du code de l'urbanisme énonce que : « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* »

Considérant que, en raison de leur nature, de leur localisation et de leur importance, les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

ARRÊTE **Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 lots libres de constructeur (suivant le plan de composition PA4).

La surface de plancher maximale constructible autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 200 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots est la suivante:

Lots 1 à 10: 190 m² Lot 11 : 300 m²

Article 3

L'édification des constructions, la division en lots et l'aménagement de chaque parcelle devront respecter le règlement du lotissement (PA10) et le règlement de la zone AUh du PLUi de la CCDS ainsi que, les prescriptions particulières du plan de composition, du programme et du plan des travaux d'équipement joints au dossier de demande.

La voirie et les espaces publics devront respecter les dispositions du décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 précité.

La puissance électrique retenue pour le futur projet de construction est de 84 kVA triphasé.

Article 4

Conformément aux prescriptions émises par le Service Régional de l'Archéologie dans son avis du 14/03/2022 (dont copie ci-jointe annexée au présent arrêté), le terrain doit faire l'objet d'un diagnostic archéologique préalable.

En application de l'article L425-11 du code de l'urbanisme, le démarrage des travaux ne sera autorisé qu'après la levée de l'hypothèque archéologique.

La durée de validité du présent permis d'aménager ne commencera à courir qu'à compter de la date de la levée de l'hypothèque archéologique.

Article 5

En application de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme, le présent projet donne lieu au versement d'une participation pour équipements propres d'un montant de 3 763.55 € HT destiné à financer l'extension du réseau d'électricité nécessaire au raccordement du projet.

Fait à BELLEBRUNE, Le 27/06/2022
Le Maire,

GUCHE Christophe



OBSERVATION(S) PARTICULIERE(S) :

Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de la Taxe d' Aménagement, dont le montant lui sera communiqué ultérieurement. La première moitié de cette taxe sera à payer 12 mois après la délivrance du permis de construire et la seconde 24 mois après.

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 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 36 mois 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.