

Demande déposée le 11/05/2023 et complétée le 29/06/2023	
Par :	SARL PRO IMMO 25, représentée par Monsieur GRILLET Olivier
Demeurant à :	5 ROUTE DE GILLEY 25390 ORCHAMPS VENNES
Sur un terrain sis à :	RD 10 E 1 LIEU-DIT LE GRAND CROT 25140 CHARQUEMONT 127 AE 245
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement "La Chapelle" (22 lots maximum)

N° PA 025 127 23 R0002

MAIRIE de
08 AOUT 2023
CHARQUEMONT

Le Maire de CHARQUEMONT

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11 mai 2023 par la SARL PRO IMMO 25, représentée par Monsieur GRILLET Olivier, affichée en mairie le 16 mai 2023,

Vu l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement "La Chapelle" (22 lots maximum),
- sur un terrain situé RD 10 E , lieu-dit « Le GrandCrot », à CHARQUEMONT,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHARQUEMONT approuvé par délibération municipale du 11 Octobre 2011, mis à jour par arrêté municipal du 14 Novembre 2011, révisé en date du 01 Juillet 2013 et modifié suivant une procédure simplifiée du 12 Septembre 2016, opposable depuis le 23 Septembre 2016,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service assainissement en date du 23 mai 2023,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service eau potable en date du 23 mai 2023,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service collecte des ordures ménagères en date du 28 juin 2023,

VU le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (R.D.D.E.C.I.) du département du DOUBS approuvé par arrêté préfectoral du 27 Février 2017,

VU l'avis technique de la Direction Départementale d'Incendie et de Secours en date du 1^{er} juin 2023,

VU l'avis de ENEDIS - Agence de raccordement en date du 20 juin 2023,

VU l'avis favorable sous conditions du Département du DOUBS/Direction des routes, infrastructures et des transports/STA de Pontarlier en date du 21 juin 2023,

VU l'engagement de constitution d'une association syndicale libre,

VU les pièces complémentaires en date du 29 juin 2023,

CONSIDERANT que le projet, objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement de 22 lots maximum sur un terrain d'une superficie de 17 988 m²,

ARRETE

Article 1 :

Le présent permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2 :

Le nombre maximal de lots autorisés est de 22.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4 000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée conformément au tableau joint au dossier.

Article 3 :

Les travaux dont le programme est défini dans le dossier devront commencer dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté. Passé ce délai, les travaux ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, le présent permis d'aménager sera périmé en application des dispositions de l'article R424-17 du code de l'urbanisme. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (R424-19).

Article 4 :

Le projet est soumis aux prescriptions suivantes :

- **Accès** : Conformément à l'avis du Département du DOUBS/Direction des routes, infrastructures et des transports/STA annexé à la présente décision, aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la route départementale.
Si le raccordement aux différents réseaux (électricité, eau, assainissement, télécom...) nécessite une occupation du domaine public, les concessionnaires devront adresser une demande de permission de voirie au gestionnaire du réseau routier. Des prescriptions particulières pourraient être imposées lors des travaux de raccordement (ex : travaux dans tranchées, fouilles communes, fonçage...)
- **Défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.)** : Conformément à l'avis technique du S.D.I.S. annexé à la présente décision, la D.E.C.I sera :
 - **dans le cas d'un risque courant faible**, assurée par les points d'eau incendie existants n°48 et 71,
 - **dans le cas d'un risque courant ordinaire** assurée en partie par les 2 points d'eau cités ci-dessus et complétée par un poteau incendie de préférence en conformité au R.D.D.E.C.I.. Ce nouveau point d'eau respectera les caractéristiques mentionnées dans l'avis.
- **ENEDIS - Agence Raccordement Electricité** : La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 129 kVA triphasé.
- **Collecte des ordures ménagères** : Conformément à l'avis du service collecte des ordures ménagères de la CCPM annexé à la présente décision, pour des raisons de sécurité, les parcelles 13,14 et 15 devront présenter leur bac sur le délaissé de la voirie adossée à la parcelle 13.
- Les travaux d'équipement et de viabilité devront être exécutés en accord avec les services techniques et concessionnaires intéressés.

Article 5 :

Le bénéficiaire du présent permis pourra commencer les travaux d'aménagement du lotissement après avoir adressé en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier.

Article 6 :

En application de l'article R424-15 du code de l'urbanisme, mention de la présente autorisation devra être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur et lisible de la voie publique, par les soins de son bénéficiaire, dès notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle la présente autorisation a été acquise de façon tacite et pendant toute la durée du chantier.

Le modèle de panneau d'affichage sera conforme aux prescriptions des articles A424-15 à A424.18.

Article 7 :

A l'achèvement des travaux du lotissement, le lotisseur devra faire parvenir en mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, (ou par dépôt en mairie contre décharge) une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, laquelle devra, en application des dispositions des articles R 462.1 et suivants, préciser si l'achèvement porte sur la totalité ou sur une tranche des travaux et si le lotisseur a été autorisé, sous garantie, à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux.

Article 8 :

La vente ou la location des lots ne pourra intervenir avant l'exécution des travaux définis dans le programme de travaux et celle de l'ensemble des obligations imposées par la présente autorisation, ou avant, le cas échéant, l'intervention d'un arrêté autorisant le lotisseur à précéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le présent arrêté dans les conditions définies par l'article R442.13 a ou l'article 442.13 b du code de l'urbanisme.

Article 9 :

En application à l'article R 442.18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordé :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté par le lotisseur par une déclaration attestant l'achèvement de la totalité des travaux et la conformité (DAACT) adressée par pli recommandé avec une demande d'avis de réception postal en 3 exemplaires en mairie du lieu des travaux (ou par dépôt contre décharge), conformément aux dispositions des articles R462.1 et suivants.

Cette DAACT devra préciser si l'achèvement des travaux porte sur la totalité ou sur une tranche des travaux.

Elle devra également préciser si l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries.

-soit à compter de la délivrance des autorisations, sous garantie, de procéder à la vente ou la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, que les équipements desservant le lot ont été achevés. 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 10 :

Le présent permis d'aménager est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire (et de sa transmission au préfet dans les conditions définies à l'article R424.12 du code de l'urbanisme).

Article 11 :

En application de l'article L442.14 du code de l'urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement de l'aménagement du lotissement, constaté par une DAACT totale non contestée dans les délais prévus par l'article R462.6, le permis de construire ne peut pas être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la présente autorisation.

Article 12 :

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelles irrévocable. (R424-19).

Article 13 :

Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- M. le Préfet du Doubs - (M. le Sous-Préfet de Montbéliard)
- Monsieur le Maire de CHARQUEMONT
- SARL PRO IMMO 25, représenté par monsieur GRILLET Olivier, demeurant 8, Champ du Clos, ORCHAMPS-VENNE (25390)

CHARQUEMONT, le 08.08.23

Le Maire,
Roland MARTIN



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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. 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.