



Date de dépôt : **26/06/2024**
Demandeur : **Monsieur PESENTI CHRISTOPHE et Madame BOUKHARI Meriem**
Pour : **Création de 2 lots à bâtir et d'une voie privée**
Adresse du terrain : **8 Rue Fonteny à POMMEUSE (77515)**

ARRÊTÉ URBA 2024/057
accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU le Permis d'aménager déposé le 26/06/2024 par Monsieur PESENTI CHRISTOPHE et Madame BOUKHARI Meriem demeurant 3 bis Rue Ferre à GOUVERNES (77400) ;

VU l'affichage en mairie en date du 04/07/2024 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la demande :

- pour la création de 2 lots à bâtir et d'une voie privée ;
- sur un terrain situé 8 Rue Fonteny à POMMEUSE (77515) ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 05/04/2018 ;

VU la modification simplifiée prescrite le 15/11/2018 ;

VU l'avis Favorable de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie - Service eau, assainissement et pluviale, en date du 04/07/2024 ;

VU l'avis Favorable de ENEDIS – gestionnaire du réseau électrique, en date du 01/08/2024 ;

Vu l'avis Favorable du S2e77 – gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 17/07/2024 ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions énoncées ci-dessous :

Article 2 : Le nombre maximum de lots autorisé est de 2 lots. La surface de plancher maximale autorisée est de 600 m². La constructibilité globale sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 3 : La réalisation des travaux de viabilité devra être conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés au présent arrêté et se faire en concertation avec la mairie et les gestionnaires des réseaux.

Article 4 : Les travaux de viabilité prévus au programme de travaux d'équipement seront à la charge exclusive du lotisseur.

Concernant ENEDIS, la puissance de raccordement pour laquelle cette demande a été instruite est de 36 KVa triphasé.

Article 5 : Les travaux du lotisseur devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté, et passé ce délai, ne devront pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année.

Article 6 : Les acquéreurs des lots seront redevables du versement de la taxe d'aménagement pour ce qui concerne la part communale, départementale et régionale et de la redevance archéologique.

Article 7 : Aucune modification du lotissement ne pourra être entreprise sans avoir fait l'objet d'une autorisation nouvelle qui sera sollicitée dans la même forme que l'autorisation primitive.

Article 8 : Le présent arrêté ne dispense pas de toutes les autorisations subsidiaires qu'il s'avérerait indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne le permis de construire.

Article 9 : Une déclaration d'ouverture de chantier devra être adressée à la mairie par le lotisseur, dès le commencement des travaux.

Article 10 : Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur.

Article 11 : La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R 442-18 du code de l'urbanisme :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462.10, et R 442-18-a du même code ;
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation des lots (article R 442-18b du même code) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 12 : La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, à savoir :

- soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (article R 442-13-a du même code) ;
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (article R 442-13-b du même code).

Article 13 : En application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans le délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par le 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 L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

Article 14 : Le permis d'aménager sera affiché par le bénéficiaire sur le terrain de manière à être visible de l'extérieur, pendant toute la durée du chantier et dès la notification de la décision d'octroi.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et des pièces annexées sera mis à la disposition du public à la mairie.

Fait à **POMMEUSE**, le 09 septembre 2024

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Michel DE LANGLOIS



La présente décision est transmise au représentant des communes 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(s) peut (peuvent) 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. 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 de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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(s) du permis peut(peuvent) 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) bénéficiaire(s) 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(s) 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(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.