
Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
DEMANDE N°PA 71105 23 S0003, déposée le 14/12/2023

De : LES VILLAS D'HORTENSE, représentée par Madame CHAGNARD Chantal

Demeurant : 380 Grande Rue 01570 FEILLENS

Sur un terrain situé : 5 rue du Perthuis, 71850 CHARNAY-LES-MACON

Parcelle(s) : AC145

Pour : Aménagement d'un lotissement de 5 lots à bâtir destinés à la construction de maison d'habitation, avec création d'équipements communs.

Surface de plancher créée : 0 m²

LE MAIRE DE CHARNAY-LES-MACON,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée – Dossier complet au 08/01/2024 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13 décembre 2010, modifié les 02 décembre 2012 et 18 décembre 2013, révisé le 29 juin 2015, et modifié le 07 novembre 2016 ;

Vu le Cub 07110520S0083 accordé le 31/07/2020, prorogé deux fois, dont la dernière le 24 octobre 2022 prorogeant sa validité jusqu'au 31 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA – Direction des déchets et des mobilités en date du 26 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA – Direction du cycle de l'eau au titre de l'assainissement en date du 28 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA – Direction du cycle de l'eau au titre de l'eau potable en date du 4 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Saône-et-Loire en date du 5 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'Enedis en date du 16 janvier 2024 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ;

Considérant que le certificat d'urbanisme opérationnel CUB 07110520S0083 a une date de validité prorogée jusqu'au 31 janvier 2024 et que la demande de permis d'aménager a été déposée avant la fin de validité dudit certificat d'urbanisme opérationnel ;

Considérant les dispositions de l'article UC4 du plan local d'urbanisme ;

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé, sous réserve du strict respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants et dans les avis annexés.

Article 2

La division en 5 lots constructibles et espaces communs d'un terrain d'une superficie d'environ 3 248 m² est autorisée, conformément aux pièces ayant servi à l'instruction du présent permis d'aménager.

Les 5 lots sont réservés à la construction de bâtiments à usage principal d'habitation.

Article 3

Conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme, il n'y aura pas de constitution d'association syndicale, les voies et espaces communs étant destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots.

Article 4

La surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1 200 m².

Conformément à l'article R442-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher maximale est répartie entre les différents lots par le présent permis d'aménager.

Article 5

Conformément à l'article R442-13 du code de l'urbanisme, le demandeur n'a pas sollicité l'autorisation de différer les travaux de finition.

Conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme, le demandeur n'a pas sollicité l'autorisation de vente ou location de lots par anticipation.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement autorisé par ce permis d'aménager ne pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement complet des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme.

Article 6

Il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, présent en limite de propriété et situé sur la parcelle voisine AC0147, à l'ouest du projet. Un réseau d'eaux usées est aussi présent rue du Perthuis. Le raccordement des eaux usées des futurs logements est à prévoir sur le réseau d'assainissement de type séparatif de l'Agglomération présent sur la parcelle AC0147, sous réserve d'une servitude de passage avec le propriétaire de ladite parcelle. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du projet devront être séparés sur le terrain privé et être étanches aux eaux de nappe et de ruissellement. Dans le cadre d'un nouveau raccordement, une demande devra être effectuée auprès du service du cycle de l'eau de MBA (cycle-eau@mba-agglo.com).

Il existe un réseau d'eaux pluviales de type séparatif, présent en limite de propriété et situé rue du Perthuis. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à prioriser (infiltration, diffusion) et devra être étudiée. Le projet prévoit une infiltration à la parcelle de plusieurs dispositifs d'infiltrations. La dépollution des eaux de ruissellement du parking devra être réalisée. Les techniques alternatives devront être priorisées (noue végétalisée, caniveau de traitement ; filtre planté de roseaux..) avant un rejet au milieu naturel dans le réseau d'eaux pluviales. Une note hydraulique devra être transmise à MBA concernant la gestion des eaux pluviales au projet. En cas d'impossibilité technique de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau de l'Agglomération sous réserve de la mise en place d'un dispositif de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un débit de rejet limité à 2l/s/ha.

Le réseau d'eau potable est suffisant au droit de la parcelle. Une demande devra être effectuée auprès de SUEZ pour la création de branchements et la pose de regards, compteurs en limite du domaine public.

Une extension du réseau d'électricité est à prévoir uniquement sur la propriété privée.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt
Le

14/12/2023

Fait à CHARNAY-LES-MACON

Le 16 FEV. 2024
Le Maire,



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

Patrick BUHOT

Nota : Depuis le 1er septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement, part communale et part départementale, et redevance d'archéologie préventive) sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers ».

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 d'aménager :

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 de la déclaration préalable 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 :

- 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.

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.

Achèvement des travaux :

A la fin des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sera adressée à la mairie. L'autorité compétente pourra, dans un délai de 3 mois, procéder à un récolement des travaux. Dans les cas listés à l'article R462-7 du code de l'urbanisme, ce récolement sera obligatoire, et réalisé dans un délai de 5 mois.

Selon la nature de l'opération, des documents seront également à joindre à cette DAACT :

-