

date de dépôt : 16 mai 2012

demandeur : **URBANISME CONTEMPORAIN
SARL, représenté par POIROT Christian**

pour : **Création d'un lotissement comprenant :**

- 1 lot pouvant être subdivisé en trois lots destinés à de l'habitat collectif social
- 2 lots à de l'habitat collectif en accession
- 3 lots subdivisibles destinés à de l'habitat individuel "maison de ville"
- 68 lots individuels "constructeur libre"

adresse terrain : **68 Rue Charles Péguy - Allée de la Courtille - rue St Barthélémy et CR de de la Cavée du Moulin – lieu-dit « Le Moulin à Vent » et « La Pièce du Goulot »
77124 Chauconin-Neufmontiers**

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager incluant des démolitions
au nom de la commune de Chauconin-Neufmontiers**

Le maire de Chauconin-Neufmontiers,

Vu la demande de permis d'aménager incluant des démolitions présentée le 16 mai 2012 et complétée le 6 août 2012 par URBANISME CONTEMPORAIN SARL, représentée par Monsieur POIROT Christian demeurant 114 Ter Rue du Général de Gaulle, Parmain (95620) et enregistrée par la mairie de Chauconin-Neufmontiers sous le numéro PA 077 335 12 00001

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition d'un hangar agricole et de bureaux
- pour la création d'un lotissement « Le Pré Bourdeau » comprenant :
 - 1 lot pouvant être subdivisé en trois lots destinés à de l'habitat collectif social
 - 2 lots à de l'habitat collectif en accession
 - 3 lots subdivisibles destinés à de l'habitat individuel "maison de ville"
 - 68 lots individuels "constructeur libre"
- sur un terrain situé 68 Rue Charles Péguy - Allée de la Courtille - rue St Barthélémy et CR de de la Cavée du Moulin – lieu-dit « Le Moulin à Vent » et « La Pièce du Goulot » 77124 Chauconin-Neufmontiers cadastré section AC n° 67 et section Y n°s 55p et 137p d'une superficie totale de 194.980 m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12/02/1999, modifié les 15/12/2000, 11/07/2006, 12/12/2009 et 17/05/2010, mis à jour le 27/01/2000, modification simplifiée le 14/10/2011

Vu l'arrêté préfectoral n° 012 DCSE PIG 03 en date du 01/06/2012 approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Chauconin-Neufmontiers pour y inscrire les dispositions du Projet d'Intérêt Général relatif aux périmètres de protection instaurés autour de l'ancien centre d'enfouissement technique à Crégy-lès-Meaux

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17/11/2007 soumettant les démolitions à déclaration sur l'ensemble du territoire communal

Vu la convention de cession des voies et espaces communs du Pré Bourdeau entre la commune de Chauconin-Neufmontiers représentée par Monsieur BACHMANN Michel et Urbanisme Contemporain SARL représentée par Monsieur POIROT Christian en date du 26/10/2012

Vu la convention de projet urbain partenarial (PUP) du Pré Bourdeau entre la commune de Chauconin-Neufmontiers représentée par Monsieur BACHMANN Michel et Urbanisme Contemporain SARL représentée par Monsieur POIROT Christian en date du 26/10/2012

Vu la demande de Monsieur le Maire en date du 24 août 2012 relative à une adaptation mineure de l'article INAf 10

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012-491 en date du 29 août 2012 et l'arrêté préfectoral modificatif en date du 2 octobre 2012 prescrivant un diagnostic archéologique sur un terrain faisant l'objet d'aménagements

Vu l'engagement du demandeur en date du 16/05/2012 de constituer une Association Syndicale Libre (A.S.L.)

Vu l'avis de E.R.D.F. en date du 21/09/2012

Vu l'avis de Véolia Eau - SFDE - en date du 11/09/2012

Considérant que le projet objet de la demande consiste sur un terrain situé 68 Rue Charles Péguy - Allée de la Courtille - rue St Barthélémy et CR de de la Cavée du Moulin – lieu-dit « Le Moulin à Vent » et « La Pièce du Goulot » 77124 Chauconin-Neufmontiers en la réalisation d'un lotissement comprenant 1 lot pouvant être subdivisé en trois lots destinés à de l'habitat collectif social - 2 lots à de l'habitat collectif en accession - 3 lots subdivisibles destinés à de l'habitat individuel "maison de ville" et 68 lots individuels "constructeur libre" « Le Pré Bourdeau » pour une superficie de 75.740 m²

ARRÊTE

Article 1

URBANISME CONTEMPORAIN SARL représentée par Monsieur POIROT Christian demeurant 114 Ter rue du Général de Gaulle à PARMAN (95620) est autorisée à démolir et à lotir sur un terrain d'une superficie de 75.740 m² situé 68 Rue Charles Péguy - Allée de la Courtille - rue St Barthélémy et CR de de la Cavée du Moulin – lieu-dit « Le Moulin à Vent » et « La Pièce du Goulot » 77124 Chauconin-Neufmontiers tel qu'il est délimité sur le plan de composition joint en annexe au présent arrêté sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement des opérations d'archéologie préventive conformément à l'article L.425-11 du code de l'urbanisme. Le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de deux ans mentionné à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R.424-10 du code de l'urbanisme ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue (Article R.424-20 du code de l'urbanisme)

Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition que dans l'un des deux cas suivants :

- en cas de permis explicite, quinze jours après sa notification et s'il y a lieu sa transmission à la Préfète
- en cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis

Article 4

Il est procédé à l'adaptation mineure de l'article INAf 10 du règlement du plan d'occupation des sols susvisé en vue d'autoriser le projet décrit dans la demande susvisée

Article 5

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 91 lots

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 30.926 m²

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes

Article 6

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Un certificat indiquant la surface de plancher maximale constructible à chaque lot devra être joint aux demandes de permis de construire conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme

Article 7

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées et notamment le règlement général et les prescriptions par lot du lotissement

Article 8

Les acquéreurs des lots seront redevables du versement de :

- la taxe d'aménagement part départementale : 2,2 %
- la taxe d'aménagement part régionale : 1 %

Article 9

Des permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par 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 10

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés deviendront caduques au terme de dix ans 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

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Article 11

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plan de travaux d'équipement annexés à la demande

Article 12

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement seront à la charge exclusive du lotisseur préalablement à tout commencement des travaux d'équipements du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- des services techniques de la mairie
- des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet

Toute modification du programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant

Article 13

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur en vertu de l'article R.462-1 du code de l'urbanisme

Article 14

Le présent arrêté ne dispense pas de toute autorisation subsidiaire qu'il s'avère indispensable d'obtenir notamment en ce qui concerne le permis de construire

Article 15

Les permis de construire des bâtiments sur les lots pourront être accordés :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) 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 16

Aucune modification 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 17

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 aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement

Article 18

L'autorisation de lotir sera affichée par le bénéficiaire sur le terrain de manière 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 seront à la disposition du public à la mairie de la commune de Chauconin-Neufmontiers

Un exemplaire d'ouverture de chantier devra être adressé à la mairie par le lotisseur, dès le commencement des travaux

Article 19

Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques par les soins du lotisseur

Article 20

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- URBANISME CONTEMPORAIN SARL représentée par Monsieur POIROT Christian
- Monsieur le Sous-Préfet de Meaux
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Seine et Marne (SUDT/PU/Unité Contrôle de légalité)
- Madame MAES – Responsable de l'Unité Urbanisme de Meaux/Marne la Vallée

Le 05/11/2012
Le maire **Emmanuel Tondou**
Adjoint délégué à
l'urbanisme



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 24 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.