

Demande déposée le 10/07/2019	
Par :	GEOTERRE (représentée par M. PAUTIGNY Arnaud)
Demeurant à :	7 bis RUE DES SESCOIS 77590 BOIS LE ROI
Sur un terrain sis à :	Rue des Feuillardes / Rue des Bas Sablons / Chemin du Puits Bardin  Lieudit « LES SABLONS » , 77920 SAMOIS SUR SEINE  ZB 226, ZB 502, ZB 504
Nature des Travaux :	Aménagement d'un lotissement de 9 lots « Le Verger »

N° PA 077 441 19 00003

**Le Maire de la Ville de SAMOIS SUR SEINE,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/10/2017 par GEOTERRE,  
Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement à usage d'habitation de 9 lots ;
- sur un terrain situé lieudit « LES SABLONS » Rue des Feuillardes / Rue des Bas Sablons / Chemin du Puits Bardin à Samois-sur-Seine (77920) cadastré section ZB n°226, ZB n°502, ZB n°504 d'une contenance cadastrale totale de 6 919 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 441-1 et suivants ;

Vu la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 relative à l'archéologie préventive ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2015 notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement de la zone UCa ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24/07/2019, document joint au présent arrêté ;

Vu l'avis avec recommandations de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 26/07/2017, document joint au présent arrêté ;

Vu l'avis avec prescriptions d'ENEDIS en date du 29/07/2019, document joint au présent arrêté ;

**ARRETE**

**Article 1 :** Le présent permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants. La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans, la notice et le règlement constituant le dossier tout en y incluant les prescriptions et observations des services consultés.

**Article 2 :** Le nombre maximum de lots à aménager est de 9 sur une surface cadastrale maximale de : 6 919 m<sup>2</sup>.

La répartition des surfaces par lot est la suivante :

Lot 1: 603 m <sup>2</sup>	Lot 6: 902 m <sup>2</sup>
Lot 2: 600 m <sup>2</sup>	Lot 7: 878 m <sup>2</sup>
Lot 3: 904 m <sup>2</sup>	Lot 8: 600 m <sup>2</sup>
Lot 4: 910 m <sup>2</sup>	Lot 9: 600m <sup>2</sup>
Lot 5: 921 m <sup>2</sup>	

La surface de plancher totale maximale de construction autorisée dans le lotissement est de : 2 700 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots devra être effectuée conformément aux plans et au tableau figurant dans le dossier de permis d'aménager. La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

### **Article 3 : raccordement aux réseaux**

#### Eau potable :

La rue des Bas Sablons est desservi par une canalisation d'eau potable de diamètre 150 mm.

#### Assainissement :

La rue des Bas Sablons est desservi par une canalisation d'assainissement de diamètre 300 mm.

Pour ce qui concerne les rejets des eaux pluviales, conformément aux articles L 421-6, R111-2, R111-15 du Règlement National de l'Urbanisme et du règlement de service public d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), il est précisé que le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé impérativement sur l'unité foncière. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité les cuves destinées à recueillir l'eau d'arrosage, lorsqu'elles existent ou sont projetées. Il peut être également envisagé des toits terrasses végétalisées.

Au dépôt des permis de construire, une note détaillée devra impérativement être fournie pour validation à la CAPF. Celle-ci décrira la totalité des surfaces étanchées, le dimensionnement des ouvrages. Elle devra prendre en compte une pluie d'une occurrence vingtennale et une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer des conditions de faisabilité de l'infiltration.

Tout déplacement ou surdimensionnement des ouvrages existants, ainsi que les branchements aux réseaux (eau, assainissement) feront l'objet d'une demande séparée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et seront à la charge du demandeur et facturés au coût réel.

Enfin à l'issue des travaux, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous avec le délégataire assainissement de la CAPF afin qu'il délivre un constat de conformité des travaux.

#### Réseau électrique :

La puissance de raccordement globale pour laquelle le dossier a été instruit est de 84kVA triphasé. Une extension du réseau électrique doit être réalisée ; la réalisation et le financement de l'ensemble des travaux nécessaires à l'alimentation de l'ensemble des lots seront assurés par le demandeur du permis d'aménager.

### **Article 4 : cession des lots**

#### Cession des lots à construire :

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après accomplissement des formalités prévues aux articles R442-12 et suivants du code de l'urbanisme. Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- 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 5 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques :**

Conformément à l'article UC 16 du Plan Local d'Urbanisme, les lots devront être équipés de fourreaux en attente permettant d'être facilement raccordable aux nouvelles technologies de communication lorsque celles-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

**Article 6 : Participations et taxes**

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent permis :**

Les constructions édifiées pourront être assujetties aux différentes taxes en vigueur à la date de l'obtention des permis de construire :

<p><b>Taxe d'aménagement :</b>  Part communale : taux 5 %  Part départementale : taux 2.2 %  Part région Île de France : taux 1 %</p>
<p><b>La redevance bureaux : Samoisi-sur-Seine 4<sup>ème</sup> circonscription :</b>  <b>Tarif bureau : 0.00 €/m<sup>2</sup> - Tarif locaux commerciaux : 0.00 €/m<sup>2</sup> - Tarif locaux de stockage : 14.48 €/m<sup>2</sup> (valeur 2019)</b></p>
<p>Redevance d'archéologie préventive : Taux : 0.4 %</p>

**Participations susceptibles d'être exigées :**

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

<p><b><u>Participations préalablement instaurées par délibération.</u></b></p>
<p>-Participation pour l'assainissement collectif, délibérations du 12/07/2018 (CA Pays de Fontainebleau)</p>
<p><b><u>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</u></b></p>
<p>- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)</p>

**Article 7 :** Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des

travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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 en vertu de l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

**Article 8 :** Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée, à la mairie par le lotisseur, en vertu de l'article L 462-1 du code de l'urbanisme.

SAMOIS SUR SEINE, le 6 septembre 2019



Le maire,

  
Didier MAUS

**NOTA :**

- Terrain situé dans une zone de sismicité très faible
- Terrain situé dans une zone à risque « retrait-gonflement » des sols argileux (aléa faible)

*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. 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 / de la non opposition à déclaration préalable :**

Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2014-1161 du 29 décembre 2014, 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'à prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, 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 non opposition à 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.

Date de l'affichage de l'avis de dépôt en Mairie de Samois-sur-Seine : 12/07/2019