



date de dépôt : 25 juillet 2019

demandeur : Société GEOTERRE représentée par Monsieur Arnaud PAUTIGNY et la Société URBA-TERRE représentée par Monsieur François MESA

pour : Lotissement de 33 lots constructibles

adresse terrain : rue Desoyer et allée Germinal à Chauconin-Neufmontiers (77124)

REÇU - 3 OCT. 2019

ARRÊTÉ MUNICIPAL  
N° 161/2019

**OBJET** : URBANISME permis d'aménager autorisé par le Maire au nom de la commune de Chauconin-Neufmontiers.

**Le Maire de Chauconin-Neufmontiers,**

**Vu** la demande de permis d'aménager présentée le 25 juillet 2019 et complétée le 27 septembre 2019 par la Société GEOTERRE représentée par Monsieur PAUTIGNY Arnaud demeurant 7bis rue des Sesgois à Bois le Roi (77590) et la Société URBA-TERRE représentée par Monsieur François MESA demeurant 12 quai d'Anjou à Joinville le Pont (94340) et enregistrée par la mairie de Chauconin-Neufmontiers sous le numéro PA 077 335 19 00001.

**Vu** l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement « Thermidor » situé dans le prolongement du lotissement « le Pré Bourdeau » 2ème tranche ;
  - comprenant 33 lots individuels constructibles (constructeur libre) ;
- Sur un terrain situé rue Desoyer et allée Germinal à Chauconin-Neufmontiers, cadastré sections Y 338 et 329 et B 829p d'une superficie totale de 14 852 m<sup>2</sup> ;

**Vu** le code de l'urbanisme :

**Vu** le plan d'occupation des sols devenu caduc au 27 mars 2017 en application de l'article L 174-3 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les dispositions du règlement national d'urbanisme contenues dans les articles L 111-1, R 111-1 et suivants ;

**Vu** la délibération du conseil municipal N° 67/06-2014 en date du 11/06/2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal N° 23/03-2019 du 27 mars 2019 portant demande de dérogation à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées pour la réalisation de la 2<sup>ème</sup> tranche du lotissement du Pré Bourdeau ;

**Vu** l'avis favorable en date du 18/04/2019 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la délibération motivée N° 23/03-2019 du 27/03/2019 susmentionnée ;

**Vu** la convention de rétrocession des voiries, ouvrages communs et espaces verts du lotissement ainsi que leur terrain d'assiette entre la commune représentée par Monsieur BACHMANN Michel, et GEOTERRE

représentée par Monsieur Arnaud PAUTIGNY et URBA-TERRE représentée par Monsieur François MESA en date du 27/09/2019 ;

**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 des 25 et 26/10/2012 et l'avenant N° 1 à la convention PUP en date du 18/02/2013.

**Vu** l'avenant N° 2 à la convention de projet urbain partenarial (PUP) du Pré Bourdeau entre la commune de Chauconin-Neufmontiers représentée par Monsieur BACHMANN Michel et GEOTERRE représentée par Monsieur Arnaud PAUTIGNY et URBA-TERRE représentée par Monsieur François MESA en date du 27/09/2019 ;

**Vu** l'avis d'ENEDIS en date du 17/09/2019 ;

**Vu** l'avis de Véolia en date du 13/09/2019 ;

**Vu** l'avis réputé favorable de la préfète en vertu de l'article L 422-5 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le projet objet de la demande consiste sur un terrain situé rue Desoyer et allée Germinal à Chauconin-Neufmontiers (77124) en la réalisation d'un lotissement comprenant 33 lots individuels constructibles (constructeur libre) « Thermidor » (2<sup>ème</sup> tranche du Pré Bourdeau) pour une surface de plancher maximale de 8 250 m<sup>2</sup>

## ARRÊTE

**Article 1 :** La société GEOTERRE représentée par Monsieur Arnaud PAUTIGNY demeurant 7 rue des Sesçois à Bois le Roi (77590) et la société URBA-TERRE représentée par François MESA demeurant 12 quai d'Anjou à Joinville le Pont (94340) sont autorisées à lotir sur un terrain d'une superficie de 14 852 m<sup>2</sup> situé rue Desoyer et allée Germinal à Chauconin-Neufmontiers (77124) 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 :** Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 33 lots. La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 8 250 m<sup>2</sup>. Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitation et de leurs annexes.

**Article 3 :** 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 4 :** 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.

**Article 5 :** Des permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des 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, L442-11 et L442-13 sont opposables.

**Article 6 :** Les futurs acquéreurs seront redevables :

- De la taxe d'aménagement (TA), part départementale et régionale ;
- De la redevance archéologique préventive (RAP), part départementale et régionale ;

Aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

**Article 7 :** 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 1<sup>er</sup> 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 8 :** La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande.

**Article 9 :** 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 10 :** Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur en vertu de l'article R462-1 du code de l'urbanisme.

**Article 11 :** 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 12 :** 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 R462-1 à R462-10 ;
- 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 devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire ;

**Article 13 :** 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 14 :** Conformément aux dispositions de l'article L442-7 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 15 :** 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 Chauconin-Neufmontiers.

Deux exemplaires de déclaration d'ouverture de chantier devront être adressés à la Mairie par le lotisseur, dès le commencement des travaux.

**Article 16 :** Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques par les soins du lotisseur.

**Article 17 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- GEOTERRE représentée par Monsieur PAUTIGNY Arnaud
- URBA-TERRE représentée par Monsieur MESA François
- Monsieur le Sous-préfet de Meaux
- La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (contrôle de légalité)

Fait à Chauconin-Neufmontiers, le 1<sup>er</sup> octobre 2019

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,  
Emmanuel TONDU



*La présente décision est transmise le 2 octobre 2019 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 36 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, 2 fois 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.