

DOSSIER n° PA 077269 1900001

Date de dépôt : **20/06/2019**

Demandeur : **GEOTERRE M. PAUTIGNY Arnaud**
URBA TERRE M. MESA François

Pour : **Lotissement 23 terrains à bâtir ("Les Prairies")**

Adresse terrain : **Rue de Melun**
à Maincy (77950)

**ARRÊTÉ DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM
DE LA COMMUNE DE MAINCY**

Le Maire de MAINCY,

VU la demande de permis d'aménager pour un Lotissement 23 terrains à bâtir ("Les Prairies"), enregistrée sous le numéro PA 077269 19000014, présentée le 20/06/2019 complétée le 02/09/2019, par GEOTERRE Monsieur PAUTIGNY Arnaud, demeurant 7 bis rue des Sesçois - 77 590 BOIS LE ROI et URBA TERRE Monsieur MESA François, demeurant 12 quai d'Anjou – 94 340 JOINVILLE LE PONT ;

VU l'objet de la demande :

- pour aménager un Lotissement 23 terrains à bâtir ("Les Prairies") et d'une voirie les desservant ;
- sur un terrain situé Rue de Melun, à Maincy (77950) ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 novembre 2014 ;

VU l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée le 17 novembre 2014 ;

VU le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée ;

VU la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 transformant automatiquement les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ;

VU la délibération du 21 mars 2016 instaurant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 5 % sur le territoire de la commune de MAINCY ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté d'Agglomération MELUN-VAL-DE-SEINE en date du 17/09/2019 ;

VU l'avis de VEOLIA EAU en date du 05/07/2019 ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 16/07/2019 ;

VU l'avis favorable du SDIS 77 (Service départemental d'incendie et de secours de Seine et Marne) en date du 06/08/2019 ;

VU l'avis favorable du Maire en tant que gestionnaire de la voirie communale en date du 11/07/2019 ;

VU l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne), en date du 09/07/2019 ;

CONSIDERANT que l'article R.425-2 du code de l'Urbanisme prévoit que, lorsque le projet est situé dans le Site Patrimonial Remarquable (ancienne Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), la demande de permis de construire doit faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans le Site Patrimonial Remarquable (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ;

CONSIDERANT que l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

CONSIDERANT que le raccordement excède cent mètres et correspond exclusivement aux besoins du projet susvisé ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du **RESPECT** les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2 - Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 23 lots à bâtir. La surface de plancher maximale autorisée des constructions dans l'ensemble du lotissement est de 5750 m².

Article 3 - Les prescriptions émises dans l'avis de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine en date du 22/01/2019, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Article 4 - Les prescriptions de VEOLIA Eau, dans son avis en date du 24/01/2019, ci-joint annexé, seront respectées.

Article 5 - Les prescriptions de ENEDIS dans son avis en date du 08/01/2019, ci-joint annexé, seront respectées. Le présent dossier a été instruit avec une puissance de raccordement de 112 kVa triphasé.

Article 6 - Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L. 332-15 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Article 7 - Le demandeur est redevable de la Taxe d'Aménagement.

Article 8 - La présente autorisation est délivrée sous réserves du droit des tiers.

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 en vertu de l'article R 442-18-a du Code de l'Urbanisme.

Le cas échéant, le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant les lots en vertu de l'article R 442-18-b du Code de l'Urbanisme. Ce certificat devra être joint aux demandes de permis de construire.

Une attestation d'EDF mentionnant la puissance assurée à chaque lot devra être jointe à la demande de permis de construire.

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 (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 442-18-b) du même code lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 12 – En application de l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10 et L 442-13 sont opposables.

Article 13 – Le présent arrêté ne dispense pas de toutes les autorisations subsidiaires qu'il s'avèrerait indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne le permis de construire.

Article 14 – 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 15 – Le permis d'aménager sera affiché par le bénéficiaire sur le terrain de manière visible de l'extérieur pendant toute la durée du chantier et dès sa notification d'octroi.

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

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

Article 17 – Le présent arrêté est notifié au demandeur et transmis au représentant de l'État dans le Département. Il sera affiché en Mairie.

MAINCY le 03/10/2019

Le Maire,



Alain PLAISANCE

IMPORTANT : Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires de Melun – service Police de l'Eau afin de déterminer la nécessité de déposer un dossier "loi sur l'eau".

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. 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 :

Conformément aux articles R.424-17 du Code de l'Urbanisme et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, 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'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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(s) du permis 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) bénéficiaire(s) 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(s) de l'autorisation :

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