

DOSSIER-N° PA 77100 22 0002

Dossier déposé le 12 août 2022 et complété
le 05 octobre 2022 et le 22 décembre 2022

Adresse des travaux :

RUE DE ROBILLARD / RUE DES GRANDS
JARDINS

Cadastré : AB365, AB99, AB98

Affaire suivie par : LE GAL Martine
Objet : Transmission autorisation d'urbanisme

GEOTERRE
Monsieur Pautigny Arnaud
7 bis rue des Sesçois
77590 BOIS-LE-ROI

Lettre remise en main propre

Monsieur,

Vous avez déposé le 12 août 2022, et complété le 05 octobre 2022 et le 22 décembre 2022 une demande de permis d'aménager pour un projet de lotissement portant création de 57 lots à bâtir et 1 lot pour la voirie et les espaces communs, sur un terrain situé RUE DE ROBILLARD / RUE DES GRANDS JARDINS.

Après consultation des services et instruction de ce dossier, j'ai le plaisir de vous informer que ce Permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans votre demande. Toutefois, des prescriptions seront à respecter.

Deux formulaires de **DOC** (Déclaration d'ouverture de chantier) et de **DAACT** (déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux) sont joints à cet envoi. Ils seront à retourner dûment remplis et signés au service urbanisme, en mairie, **au commencement et à l'achèvement de vos travaux.**

Par ailleurs, je vous invite à prendre connaissance des voies et délais de recours indiqués au verso de l'arrêté, ainsi que des **modalités d'affichage** ci-dessous.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à CHATELET-EN-BRIE (LE), le 26 janvier 2023

Le Maire-Adjoint délégué à l'urbanisme,
BELFIORE Elio



IMPORTANT : Conformément à l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales, la décision relative au dossier cité en référence sera transmise au représentant de l'Etat, au plus tard le 01/02/2023.

L'affichage de l'autorisation soit être assuré par vos soins, dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, sur un panneau rectangulaire de dimensions minimales de 0,80 m, lisible de la voie publique.

Ce panneau indiquera le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la nature des travaux, la hauteur de la construction et la surface créée le cas échéant, et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

**ARRETE N° 2023.012 ACCORDANT UN
PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DOSSIER N° PA 77100 22 00002

dossier déposé le 12/08/2022, complété le 05/10/2022 et le 22/12/2022

Avis de dépôt affiché en mairie le 25/08/2022

de	GEOTERRE représenté par Monsieur Pautigny Arnaud
demeurant	7 bis rue des Sesçois 77590 BOIS-LE-ROI
pour	Lotissement portant création de 57 lots à bâtir et 1 lot pour la voirie et les espaces communs, soit un total de 58 lots. Deux accès carrossables sont prévus : l'un par la rue de Robillard, l'autre par la rue des Grands Jardins. Démolition totale d'un hangar agricole construit dans les années 1950.
sur un terrain sis	RUE DE ROBILLARD / RUE DES GRANDS JARDINS 77820 CHATELET-EN-BRIE (LE) cadastré AB365, AB99, AB98
surface de plancher	existante : 0 m ² créée : 0 m ² démolie : 0 m ²

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L 332-15 du code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 octobre 2010, mis à jour le 14 juin 2011, modifié le 15 mars 2014, le 25 juin 2016, le 14 décembre 2016, révisé le 20 décembre 2019 et modifié le 12 novembre 2021,

Vu l'arrêté municipal n° PT/TG 2020-101 du 9 juin 2020 portant délégation de signature à M. Elio BELFIORE, 3ème Adjoint,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2018/54 du 21 septembre 2018 fixant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 3 % et exonérant les surfaces des abris de jardin soumis à déclaration préalable,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu les pièces complétées le 05 octobre 2022 et le 22 décembre 2022,

Vu le projet de règlement écrit et graphique du lotissement et l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale libre des acquéreurs de lots,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SMITOM-LOMBRIC en date du 15 septembre 2022,

Vu l'avis du gestionnaire du réseau électrique ENEDIS en date du 19 septembre 2022 informant qu'une contribution financière sera due par la CCU à ENEDIS pour l'extension du réseau électrique sur une longueur de 20 mètres,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Environnement et Prévention des Risques de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne en date du 26 septembre 2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.D.I.S. de Seine et Marne - Groupement Prévention en date du 27 septembre 2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne) en date du 07 octobre 2022,
Vu la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive – arrêté n° 2022-667 en date du 20 octobre 2022 - notifiée par la Direction des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) d'Ile de France,
Vu l'abrogation de l'arrêté n° 2022-67 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 07 novembre 2022, considérant que le diagnostic est déjà réalisé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service eau et assainissement de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) en date du 07 décembre 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale de Melun, gestionnaire de la voirie départementale, en date du 18 janvier 2023,

Vu la consultation de SEMAFIBRE 77 en date du 23 août 2022,
Vu la consultation de GRDF en date du 07 septembre 2022,

Vu la confirmation de dépôt en date du 20 janvier 2023 de la demande d'autorisation de défrichement auprès du Service Environnement et Prévention des Risques de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne,

Vu l'accord du demandeur en date du 17 novembre 2022 pour la prise en charge du financement du raccordement électrique de l'opération dans le cadre de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'extension du réseau électrique de 20 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération n'est destinée qu'à desservir la future construction et correspond aux seuls besoins du projet,

Considérant que le projet est soumis à une procédure « Loi sur l'Eau », ainsi qu'à une autorisation de défrichement,

ARRETE

Article 1^{er}

Le Permis d'Aménager valant Permis de Démolir est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **58 LOTS** (cinquante huit lots), dont **57 lots à bâtir**. La superficie totale du terrain à aménager est de 41 451 m².

La surface de plancher maximale constructible dans l'ensemble du lotissement est fixée à 9 690 m². La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 3

Les prescriptions émises par les services énumérés ci-après, dont les avis sont annexés au présent arrêté, seront strictement respectées :

- avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07 octobre 2022,
- avis de l'Agence Routière Départementale de Melun en date du 18 janvier 2023,
- avis du SMITOM-LOMBRIC en date du 15 septembre 2022,
- avis du Service Environnement et Prévention des Risques de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne en date du 26 septembre 2022,
- avis du SDIS, groupement Prévention, en date du 27 septembre 2022,
- avis du service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux en date du 7 décembre 2022.

Article 4

Il est annexé un règlement propre au lotissement. La construction devra respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du plan local d'urbanisme, ainsi que le règlement du lotissement.

A la date du présent arrêté, le terrain se situe en zone 1AUb du règlement du plan local d'urbanisme approuvé le 22 octobre 2010, mis à jour le 14 juin 2011, modifié le 15 mars 2014, modifié le 25 juin 2016, modifié 14 décembre 2016, révisé le 20 décembre 2019 et modifié le 12 novembre 2021.

Le projet de permis de construire devra respecter l'ensemble des règles de la zone 1AUb du document d'urbanisme opposable à ce jour et l'ensemble du règlement graphique et écrit du lotissement.

Article 5

Le présent dossier a été instruit avec une puissance de raccordement au réseau électrique de 285 kVA triphasé. Conformément à l'accord du demandeur ci-joint annexé, le coût de l'extension du réseau électrique sera mis à la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 6

Une Participation au Financement de l'Assainissement Collectif d'un montant de 2000 € par logement sera facturée au demandeur ultérieur de permis de construire lors du raccordement au réseau.

Article 7

Le permis d'aménager sera remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

Les règles d'urbanisme opposables à la date du présent arrêté ne pourront pas être remises en cause dans les cinq ans suivant la date d'achèvement du lotissement, en vertu de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les dispositions résultant des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

Article 8

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L 332-15 du code de l'urbanisme), le futur acquéreur du (des) lot(s) devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voirie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter.

Article 9

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 d'une maison individuelle le cas échéant, ainsi que les autorisations nécessaires à toute occupation du domaine public communal ou départemental.

De même, la construction d'un poste de transformation pour la création d'un réseau électrique basse tension est soumis à déclaration préalable ou permis de construire selon la puissance demandée (tension inférieure ou supérieure à 63 000 volts).

Article 10

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 11

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.

Article 12

En application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 13

Les travaux de réalisation du lotissement ne pourront démarrer avant obtention de l'autorisation au titre de la procédure « Loi sur l'Eau », ainsi que de l'autorisation de défrichement.

Article 14

Une déclaration d'ouverture de chantier devra être adressée à la Mairie par le lotisseur dès le commencement des travaux.

Article 15

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 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 à la demande de permis de construire.

Article 16

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 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.

Fait à CHATELET-EN-BRIE (LE), le 26 janvier 2023

Le Maire-Adjoint délégué à l'urbanisme,
BEL FIORE Elio



Nota :

- Les acquéreurs du (des) lot(s) seront notamment redevables de la Taxe d'aménagement (part communale, part départementale, régionale) et de la Redevance d'archéologie préventive.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années à compter de la présente approbation.

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. Date limite de transmission : 01/02/2023

- 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. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr 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, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R 424-21 à R 424-22 du code de l'urbanisme, le permis peut être prorogé 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 bénéficiaire du permis 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 : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

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