

Commune de BOISSETTES

DOSSIER n°PA 077 038 24 1 0001	
Date de dépôt :	30/04/2024
Demandeur :	COGERAT
Demeurant à :	32 rue saint Ambroise 77000 Melun
Pour :	Création d'un lotissement de 3 lots à usage d'habitation et d'une nouvelle voie
Adresse terrain :	63 avenue du Général de Gaulle 77350 BOISSETTES
Réf. Cadastre(s) :	AB 104

ARRÊTÉ PA 077 038 24 10001

Accordant un permis d'aménager au nom de la commune de BOISSETTES

Le Maire de BOISSETTES,

Vu le dossier de permis d'aménager déposé le 30 avril 2024,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.111-2, L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2018 et modifié le 14 janvier 2020, le 13 juillet 2020, puis le 7 juillet 2023,

Vu l'avis favorable de la Direction Générale Adjointe de l'Environnement, des Déplacements et de l'Aménagement du Territoire (Direction des Routes), en date du 12 juin 2024, sous réserve de la prise en compte des prescriptions énumérées :

- La servitude de passage piétons, tous véhicules et réseaux, desservant les lots A, B, C et D devra être de 5.50 mètres de large, surtout à l'intersection avec la route départementale. De plus, la servitude de passage formant l'intersection avec la route départementale devra être en enrobé afin de garantir la pérennité de la surface dédiée aux accès des véhicules.
L'accès existant au lot A sera supprimé et le domaine public sera remis en état à la charge du porteur de projet.
L'installation d'un portail, pour fermer cette servitude de passage, devra être installée en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport au fil d'eau et devra faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Le stationnement, induit par chaque construction, sur les lots A, B, C et D, visiteurs compris, devra être accueilli au sein de chaque parcelle et pas sur le domaine public qui n'a pas vocation à le recevoir,
- Toutes les manœuvres de demi-tour devront être réalisées au sein de chaque parcelle. Cette aire de manœuvre permettra à chaque véhicule de se présenter, en marche-avant, en bordure de la route départementale,
- Toute manœuvre dangereuse, de type marche-arrière, est à proscrire sur la RD 39^{E3},
- Les coffrets, les boîtes aux lettres et les autres éléments (de chaque lot) devront être installés dans la propriété privée et ne pas faire saillie sur le domaine public,

- Le niveau de seuil de ce nouvel accès devra être supérieur à celui de la chaussée, afin d'éviter tout écoulement des eaux de pluie sur le terrain ou sur la route départementale.
Ces travaux devront être exécutés de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux (sur le terrain ou sur la RD) et à ne pas modifier les profils en long et en travers de chaussées et des accotements.

Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS pour une puissance de raccordement global de 106 kVA triphasé, en date du 30/05/2024,

Vu l'avis favorable du SMITOM en date du 20 juin 2024, sous réserve de la prise en compte des prescriptions énumérées :

- La présentation des bacs à la collecte se fera sur la première voie publique accessible (avenue du Général de Gaulle). Vous indiquerez dans votre demande que la présentation des bacs à la collecte sera réalisée sur un point situé en début de rue. Les conteneurs devront y être déposés la veille au soir de la collecte, et ils ne devront pas demeurer à cet endroit après leur vidage. Le prestataire de collecte ne pénétrera pas sur un domaine privé pour récupérer les bacs afin de les collecter.

Vu l'avis favorable de la CAMVS sous réserve de la prise en compte des prescriptions énumérées, en date du 4 juin 2024, sous réserve de la prise en compte des prescriptions énumérées :

- Prescriptions pour les eaux pluviales :
Conformément à réglementation en vigueur, vos eaux pluviales doivent être traitées sur votre parcelle par stockage et/ou infiltration.
Les ouvrages doivent être dimensionnés de façon proportionnelle à l'importance de l'imperméabilisation, et tenant compte de la capacité d'infiltration du sol. Il est conseillé d'implanter ces ouvrages à une distance minimale de 3 mètres par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations.
- Prescription de raccordement à l'eau potable :
Tous les ouvrages et raccordement, même en domaine public, seront réalisés aux frais du pétitionnaires.
Les travaux de raccordement sur le domaine public, de la canalisation publique au compteur général d'eau potable seront réalisés par le délégataire du service, SUEZ, selon les tarifs en vigueur dans le règlement de service,
Chaque point de raccordement général au réseaux public sera équipé d'un compteur général d'eau potable doté d'un système de télérelève. Il sera installé en priorité en limite cadastrale du projet sur le domaine public ou, à défaut d'espace disponible, en limite interne de propriété privée, dans un regard pré-isolé,
Le raccordement en domaine privée, du compteur général de l'aménagement, sera à réaliser par l'entreprise choisie par le pétitionnaire,
Les branchements doivent être étanches et constitués par des tuyaux conformes aux normes françaises,
Le remblaiement se fera en matériaux nobles et le compactage sera équivalent à la voirie environnante. Sauf contre-indication du gestionnaire de voirie, la constitution du corps de chaussée ainsi que son revêtement seront équivalents à ceux rencontrés au terrassement,

Chaque lot devra être desservi par un réseau d'eau potable conformément au Code de l'Urbanisme,

Chaque lot sera équipé d'un compteur individuel d'eau potable doté d'un système de télérelève. Il sera situé en limite extérieure de propriété du dit lot, dans un regard pré-isolé,

Conformément à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et au Code de la construction et de l'habitation, toute nouvelle construction d'immeuble d'habitation doit comporter une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.

La gestion des compteurs divisionnaires pourra être confiée au délégataire, SUEZ par contractualisation conformément au règlement de service, pour le suivi des facturations individuelles de chaque compteur divisionnaire doté d'une télérelève exploitable par le délégataire.

Enfin, conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera réalisé avec une précision de repérage de classe A. L'emplacement exact (coordonnées x, y, z) sera transcrit sur un plan cartographique informatisé (au format .dwg ou .shp) et transmis au délégataire, SUEZ, à l'issue des travaux.



ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager sur le territoire de Boissettes tel que cadastré ci-dessus, d'une superficie de 8 500 m², de 3 lots délimités au plan de masse dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté **est autorisé** sous réserve de respecter les prescriptions et observations mentionnées par les concessionnaires.

Article 2 : La division en lots et en espaces collectifs devra se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté.

Article 3 : La surface plancher maximale envisagée est de 740m² répartie par lots.

Article 4 : Le lotisseur devra s'acquitter des taxes afférentes à l'opération.

Article 5 : La réalisation de l'aménagement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et dans le programme de travaux constituant le dossier, tout en y incluant les prescriptions et observations des services techniques de la commune et des concessionnaires, ci-après annexées.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la décision au demandeur et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 6 : La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager 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 7 : Ampliation du présent arrêté sera affichée et transmise à :

- Monsieur le préfet de la Seine et Marne,
- L'intéressé(e).

Boissettes, le 4 juillet 2024

SEGURA Thierry
Maire de Boissettes



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT –

Délais et voies de recours :

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois qui suivent la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

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 trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s) ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participation n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) 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 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 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.
- 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(s) 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 législations 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.

