

Liberté Égalité Fraternité

Préfet de Seine-et-Mame

dossier n° PC 077 169 23 00004

date de dépôt : 12 mai 2023, complété les 11 juillet 2023

demandeur : SCCV EMERAINVILLE DU CLOS, représenté par Monsieur LAI Christophe

pour : démolition de 2 maisons individuelles, 2 abris, 1 piscine et 1 terrasse bois couverte en vue de la création d'un immeuble collectif comportant 68 logements dont 21 logements locatifs sociaux et stationnement sur 2 niveaux en sous-sol adresse terrain : 2-4 Boulevard du Clos de

l'Aumone, à Émerainville (77184)

ARRÊTÉ accordant un permis de construire avec prescriptions au nom de l'État

Le préfet de Seine-et-Marne Chevalier de la Légion d'Honneur Officier de l'Ordre National du Mérite.

Vu le décret du Président de la République en date du 06 septembre 2023 portant nomination de Monsieur Pierre ORY, préfet de Seine-et-Marne ;

Vu le procès-verbal d'installation de Monsieur Pierre ORY en qualité de préfet de Seine-et-Marne en date du 26 septembre 2023 ;

Considérant que l'article R 422-2 e) précise qu'en cas de désaccord entre le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction mentionné à l'article R. 423-16 le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire ;

Vu l'avis défavorable de Monsieur le maire en date du 22 mai 2023 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 12 mai 2023 par la SCCV EMERAINVILLE DU CLOS, représentée par Monsieur LAI Christophe demeurant 1 RUE de la Fontaine, Serris (77700);

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition totale de 2 maisons individuelles, 2 abris, 1 piscine et 1 terrasse bois couverte en vue de la création d'un immeuble collectif composé de 68 logements dont 21 logements locatifs sociaux et stationnement sur 2 niveaux en sous-sol;
- sur un terrain situé 2-4 Boulevard du Clos de l'Aumone, à Émerainville (77184);
- pour une surface de plancher créée de 3 404 m²;

Vu l'avis de dépôt affiché depuis le 12 mai 2023 et pendant toute la durée de l'instruction ;

Vu le code de l'urbanisme :

Vu les pièces fournies en date du 11 juillet 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2011 et sa modification simplifiée du 02 mai 2012 :

Considérant qu'en vertu de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat dans le délai légal, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite, lequel ayant exclusivement les effets d'un certificat de simple information, y compris si la demande portait sur une opération déterminée;

Vu le Certificat d'Urbanisme n° 077 169 22 00087 accordé tacitement par arrêté municipal en date du 19 décembre 2022 :

Vu le récépissé de dépôt d'un dossier de déclaration IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités) ;

Vu l'avis défavorable du Pôle police de l'eau du Service Environnement et Prévention des Risques de la Direction départementale des territoires en date du 18 juillet 2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne – Direction des Services Techniques – Pôle cycle de l'eau et Géothermie en date du 2 juin 2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Agence Routière Départementale de Meaux-Villenoy-en-Brie en date du 23 juin 2023 ;

Vu le courrier de ENEDIS – Cellule CU / AU, gestionnaire du réseau électrique, en date du 20 juin 2023, mettant à la charge de la SCCV EMERAINVILLE DU CLOS, représentée par Monsieur LAI Christophe d'un montant de Quatorze mille Sept-cent-trente-trois Euros et Trente et un Centimes hors taxes (14 733,31 € hors taxe), une contribution financière correspondant à l'extension du réseau ;

Vu l'engagement de la SCCV EMERAINVILLE DU CLOS, représentée par Monsieur LAI Christophe, attestant prendre en charge les travaux de raccordement au réseau électrique liés au projet, en date du 7 juillet 2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne – Direction des Services Techniques – Pôle cycle de l'eau et Géothermie figurant dans son avis ci-joint annexé en date du 2 juin 2023.

Article 3

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du Département de Seine-et-Marne – Direction des Routes – Agence Routière Départementale de Meaux-Villenoy figurant dans son avis ci-joint annexé, en Brie en date du 23 juin 2023.

Article 4

Il est mis à la charge de la SCCV EMERAINVILLE DU CLOS, représentée par Monsieur LAI Christophe, une contribution financière d'un montant de Quatorze mille Sept-cent-trente-trois Euros et Trente et un Centimes hors taxes (14 733,31 € hors taxe) correspondant à l'extension du réseau électrique rendu nécessaire par l'opération.

Article 5

Avant tout démarrage des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec les gestionnaires dont le nom et les coordonnées figurent dans l'avis émis par la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne figurant dans son avis en date du 2 juin 2023.

Article 6

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 7

Cet arrêté ne préjuge pas de l'obtention d'autres autorisations nécessaires au titre du code de l'environnement par le pétitionnaire qui devra veiller notamment à l'obtention de l'autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau (récépissé ou arrêté préfectoral d'autorisation).

Fait à Melun

Le 1 0 OCT. 2023

Le préfet,

Pierre ORY

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-8 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délal 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 deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.

Pierre ORY