PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune d'Émerainville

Dossier DP n° 077 169 23 00045

Date de dépôt : 06 décembre 2023
Demandeur : SCI JAL
Représentée par : Monsieur DELASSUS Julien
Pour : **création de 2 lots à bâtir :**
- lot A d'une superficie de 3795 m²
- lot B d'une superficie de 1675 m²
Adresse terrain : **8 allée des Voyageurs à Emerainville (77184)**

ARRETE DE NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE AU NOM DE L'ETAT

Le Maire d'Émerainville,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 06 décembre 2023 par SOGEFRA – Géomètres-Experts, représentée par Monsieur MIEGI Frédéric, demeurant au 1 avenue Christian Doppler, Parc Faraday – Bât 4- à SERRIS (77700) ;

Vu l'objet de la demande, à savoir :

- **Pour la création de deux lots à bâtir :**
  - **lot A d'une superficie de 3795 m²**
  - **lot B d'une superficie de 1675 m²**
- **sur un terrain sis 8 allée des voyageurs à EMERAINVILLE (77184)** ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2011 et modifié par procédure simplifiée le 2 mai 2012 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022.06.25, en date du 23 juin 2022, instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune d'Emerainville ;

Vu la délibération n° 2007/07/13, en date 30 juillet 2007, relative au maintien du permis de démolir sur le territoire d'Emerainville ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2007/07/14 instituant le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022.10.15, en date du 17 octobre 2022, relative à la fixation des tarifs d'occupation du domaine public ;

Vu l'avis de dépôt en date du 19 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 11 décembre 2023 ;

Vu la demande de pièce complémentaire du 21 décembre 2023 ;

Vu les pièces reçues en mairie le 09 janvier 2024 ;

Vu l'avis d'EPAMARNE ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le nombre maximum de lots autorisé à bâtir est de 2 lots, décomposé ainsi :

- lot A, d'une superficie de 3795 m²,
- lot B, d'une superficie de 1675 m².

Article 3

Il n'est pas annexé de règlement propre au lotissement et tout projet de construction devra respecter l'intégralité des articles du règlement de la zone UFa du Plan Local d'Urbanisme opposable, dont extrait ci-joint annexé.

Article 4

A l'occasion d'une future demande d'autorisation, l'accès coté sur chacun des lots sera à matérialiser sur le plan de masse.

Article 5

La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) exigible au titre de l'article R. 431-23 a) du code de l'urbanisme sera à fournir au dépôt de chacun des permis.

Article 6

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

Article 7

Le présent arrêté ne dispense pas de toutes les autorisations subsidiaires qu'ils s'avéreraient indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne la demande de permis de construire.

Fait à Emerainville le 07 février 2024

Le Maire,
Alain KELYOR

MAIRIE D'EMERAINVILLE
S.&M.

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 administratif 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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, 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 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.