

Commune de Brières-les-Scellés

Date de dépôt : 24/12/2021

Demandeur : NEGOCIM

Pour : **Création d'un lotissement de 15 lots
privatifs, aménagement de voirie et réseaux**

Adresse terrain : **Rue du 19 mars 1962 à
Brières-les-Scellés (91150)**

cadastré : **B 1718P,1753,1754,1761,1762,
1910P – Secteur Sud**

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Brières-les-Scellés**

Le Maire de Brières-les-Scellés,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24/12/2021 par SAS NEGOCIM représentée par Mme Chintana BOUNMEE demeurant 102 2^{ème} Avenue – 45130 MEUNG SUR LOIRE.

Vu l'objet de la demande :

- **Création d'un lotissement de 15 lots privatifs, aménagement de voirie et réseaux**
- **Sur un terrain situé : Rue du 19 mars à Brières-les-Scellés (91150)**

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la mairie de Brières-les-Scellés, en date du 24/12/2021 affiché le 27/12/2021,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/01/2020,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et le règlement de la zone AUy y afférent,

Vu les pièces complémentaires fournies le 24 mars 2022,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 425-1 qui indique que lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le permis d'aménager tient lieu de la déclaration exigée à l'article L. 621-1 du code patrimoine,

Considérant que le projet est situé en abords champ de visibilité de l'Eglise Saint-Quentin et que l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions motivées de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/03/2022,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS accueil raccordement électricité, cellule CU/AU en date du 17/03/2022,

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonnes (CAESE) – Service Eau Assainissement Installation (DEAI) en date du 18/02/2022,

Vu l'avis favorable de Véolia Eau en date du 01/03/2022,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 02/03/2022,

Vu la Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) conclue entre la société SAS NEGOCIM, représentée par Mme Chintana BOUNMEE en qualité de Responsable de Région Centre et la commune de Brières-les-Scellés, représentée par Mr Michel ROULAND en qualité de Maire de la commune de Brières-les-Scellés en date du 23/11/2021,

Vu la convention de cession dans le domaine public des voies, réseaux et espaces communs de l'opération d'aménager de programmation n°2 dite « Les Ruelles » conclue entre la commune de Brières-les-Scellés représentée par Mr Michel ROULAND agissant en sa qualité de Maire de la commune de Brières-les-Scellés et la société SAS NEGOCIM, représentée par Mme Chintana BOUNMEE en qualité de Responsable de Région Centre en date du 30/11/2021,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE

Pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée B 1718P, 1753, 1754, 1761, 1762, 1910P sur un terrain d'assiette de 10 382 m2 et sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions motivées de l'architecte des Bâtiments de France de l'avis en date du 01/03/2022 (voir l'avis joint).

Article 3

Le pétitionnaire devra respecter les préconisations techniques de :

- ENEDIS en date du 17/03/2022 (voir l'avis joint).
- CAESE en date du 18/02/2022 (voir l'avis joint).
- VEOLIA EAU en date du 01/03/2022 (voir l'avis joint).

Article 4

Le pétitionnaire devra se conformer aux préconisations techniques de l'avis du SDIS en date du 02/03/2022 (voir l'avis joint).

Article 5

Conformément à l'article 7 de la convention PUP en date du 23/11/2021, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 6

La surface de plancher maximale au sein de l'opération est fixée à 2250 m². Conformément aux dispositions de l'article R.442-10 du Code de l'urbanisme, cette surface sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.

Le nombre maximum de lots à bâtir dont la réalisation est autorisée est de 15 (quinze).

Article 7

Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant la surface de plancher de son lot, conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme.

Article 8

Les constructions sur la totalité des lots édifiées dans le lotissement devront se conformer :

- Aux règles générales d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme de la commune de Brières-les-Scellés (AUb...)
- Aux règles relatives à l'édification des constructions définies dans le règlement du lotissement présenté dans le permis d'aménager et applicable à la date de délivrance du permis de construire.
En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans le document approuvé d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.
- Aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France

Article 9

La délivrance des permis de construire des constructions à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R-462-1 à 10 du code de l'urbanisme ;
- Soit à compter de la délivrance de l'une ou l'autre des deux autorisations prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 10

La participation financière pour raccordement à l'assainissement collectif sera versée par les futurs pétitionnaires (et non par le lotisseur) à la Communauté d'Agglomération (CAESE).

Article 11

Le lotisseur aura la charge de l'exécution des travaux nécessaires à la viabilité et l'équipement du lotissement conformément au dossier de voirie et réseaux divers annexés au présent arrêté.

Article 12

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme le permis d'aménager, et s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement. Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- La disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme en demande expressément le maintien si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.
- Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues à l'article R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.
- Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

Article 13

Conformément au décret 216-6 du 5 janvier 2016, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et les décisions de non opposition à une déclaration préalable est porté à 3 ans.

Fait à Brières-les-Scellés, le 22 Avril 2022

Le maire,

Le Maire
Michel ROULAND



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.

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. 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, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 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.

