



Date de dépôt : 30/12/2022

Demandeur : Monsieur MAGLOIRE PHILIPPE et
Madame MAGLOIRE LILI

Pour : Division en vue de construire

Adresse du terrain : 18 RUE DES ECLUSES
à POMMEUSE (77515)

ARRÊTÉ URBA 2023/005

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable
au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la demande de déclaration préalable déposée le 30/12/2022 par Monsieur MAGLOIRE PHILIPPE et Madame MAGLOIRE LILI demeurant 144 BD HAUSSMANN, à PARIS (75008) ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour Division en vue de construire ;
- sur un terrain situé 18 RUE DES ECLUSES à POMMEUSE (77515);

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 05/04/2018,

VU la modification simplifiée prescrite le 15/11/2018,

VU l'affichage en mairie en date du 09/01/2023 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU le dossier accompagnant la demande susvisée, et notamment son plan de division ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 18/11/2022 fixant le taux de la taxe d'aménagement communale ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable 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 autorisés est d'un lot à bâtir :

Article 3

Le lot se trouve situé en zone urbaine et en zone naturelle / secteur UBa et N ;

La future construction devra respecter les dispositions règlementaires de zone UBa.

Article 4

Les futurs acquéreurs devront être informés qu'ils seront redevables :

- de la taxe d'aménagement pour ce qui concerne la part communale, départementale et régionale,
- de la redevance d'archéologie préventive,

- de la redevance relative à la création de locaux à usage de bureaux, commerciaux ou de stockage en région Ile-de-France,

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que :

- Qu'ils peuvent être redevable d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif,
- Le présent arrêté ne dispense pas de toutes autorisations subsidiaires qu'il s'avèrerait indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne les permis de construire et autorisations de voirie.
- Le terrain n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, une attestation de conformité du projet d'une installation d'assainissement non collectif établie par le représentant du SPANC (service public d'assainissement non collectif) devra être fournie lors du dépôt de toute demande de permis de construire [article R 431-16 c) du code de l'urbanisme].
- Les règles d'urbanisme opposables à la date du présent arrêté ne pourront être remises en cause dans les cinq ans suivant la date de la non-opposition de la déclaration préalable en vertu de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Fait à POMMEUSE, le 13 janvier 2023

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Michel DE LANGLOIS



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) 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 de la déclaration préalable :

Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 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). 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 de l'autorisation 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(s) de la déclaration préalable peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :

- 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, 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) bénéficiaire(s) de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation 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(s) de l'autorisation :

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