REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE De LA CHAPELLE-GAUTHIER

DOSSIER : N° PA 077 086 21 00002
Déposé le : **22/09/2021 complété le 03/12/2021**
Demandeur : **Société ARRES (SASS) représentée par Monsieur MARCHAND Philippe**
Nature des travaux : **Création d'un lotissement de 12 parcelles de terrains à bâtir, desservies par une voie à sens unique et de 8 places de stationnement visiteurs**
Sur un terrain sis à : **rue du Grippon à LA CHAPELLE-GAUTHIER (77720)**
Référence(s) cadastrale(s) : **86 AB 267p, 86 AB 819 et 86 AB 823**

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager au nom de la commune De LA CHAPELLE-GAUTHIER

Le Maire de la Commune De LA CHAPELLE-GAUTHIER

Vu le Refus de permis d'aménager en date du 02/04/2022 ;
Vu la demande de recours gracieux en date du 16/05/2022 ;
Vu le retrait administratif du Refus de permis d'aménager en date du 01/08/2022 ;
VU la demande de permis d'aménager présentée le 22/09/2021 complétée le 03/12/2021 par la Société ARRES représentée par Monsieur MARCHAND Philippe,
VU l'objet de la demande

- pour la Création d'un lotissement de 12 parcelles de terrains à bâtir, desservies par une voie à sens unique et de 8 places de stationnement visiteurs ;
- sur un terrain situé rue du Grippon à LA CHAPELLE-GAUTHIER (77720) ;

Vu le Certificat d'Urbanisme Opérationnel CU 077 086 21 00015 accordé le 06 /08/2021
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 423-54
Vu le Code du Patrimoine, notamment les articles L 621-30, L 621-32 et L 632-2
Vu la délibération n°2017_06_30_050 du 30/06/2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Vu la délibération du 08/11/2007 instaurant sur l'ensemble du territoire communal le permis de démolir ainsi que les déclarations préalable pour l'édification des clôtures
Vu la délibération n°2012-0207-011 du 02/07/2012 fixant le taux communal de la taxe d'aménagement
Vu la délibération n°2017_06_30_051A du 30/06/2017 portant droit de préemption urbain au profit de la commune pour les parcelles ZD n°296, AB n°720, AB n°721, AB n°651 et AB n°318
Vu la délibération n°2012-02-07-012 du 02/07/2012 déterminant la participation pour l'assainissement collectif

Vu la délibération n°2014-02-06-005 du 06/02/2014 instaurant la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux
Vu la délibération n°2015-18-12-090 du 18/12/2015 instaurant sur l'ensemble du territoire communal les déclarations préalables pour les ravalements,
Vu l'avis Favorable tacite de WANGNER ASSAINISSEMENT en date du 15/12/2021
Vu les avis Favorables avec prescriptions de la D.R.A.C d'Ile-de-France en date du 17/11/2021 et celui du 23/03/2022
Vu l'avis Favorable avec réserve de VEOLIA EAU - Unité Opérationnelle de NANGIS en date du 08/09/2021
Vu l'avis Favorable de SMETOM GEEODE en date du 07/10/2021
Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Agence Accueil Raccordement / CU-AU en date du 27/10/2021
Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques (château et Eglise Saint Martin)

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager annule et remplace l'arrêté de refus du 02/04/20222 et est **accordé** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2.

- **Concernant la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC),** afin de garantir la meilleure intégration du lotissement aux abords du Château et de l'église Saint Martin et afin de tenir compte des caractéristiques architecturales locales, il convient de respecter les prescriptions suivantes :
  - **VOLUMÉTRIE** : Les constructions seront d'une hauteur limitée à R+1 ou un RDC et des combles aménagés. Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades nettement plus larges que les pignons qui ne doivent pas excéder 8.5 mètres. Les constructions accolées devront avoir une pente de toit proche ou égale à 40°. Les toitures des corps principaux seront à deux versants symétriques avec le faîtage parallèle à la voie de desserte, ou à la rue pour le lot sur rue. Le retrait des constructions devront être compatibles avec un accès muni d'un portail n'excédant pas 3,5 mètres de largeur.
  - **TOITURES** : Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² ou 20 au m² ou d'aspect 60 au m² de ton brun rouge vieilli et nuancé. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives maçonnées sans tuiles cornières à rabat. L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes traditionnelles à capucine sur le versant de toiture principal côté rue ou desserte. Les châssis de toit de dimensions maximales 80X100 cm, encastrés et limités à un élément pour 3 linéaires de toiture.
  - **PAREMENTS EXTERIEURS/MENUISERIES** : Le traitement des façades reprendra les caractéristiques du bâti traditionnel local avec des ouvertures ordonnancées. Le ravalement des façades sera réalisé en enduit de chaux uniforme de ton pierre ocre clair et de finition grattée ou talochée. Des bandeaux d'encadrement en enduit lissé ou en surépaisseur de 15 à 20 cm de large seront réalisés au pourtour de chaque ouverture. Les fenêtres seront de forte proportion verticale 1.5 fois plus hautes que larges. Il y aura pour chaque construction un seul modèle de fenêtre, un seul modèle de baie et un seul modèle de fenestron. Les portes d'entrée seront en bois ou en métal de modèle traditionnel soit pleines soit semi-vitrées. Les portes de garage

Les constructions devront respecter le règlement de la zone UB du PLU ainsi que le règlement du lotissement pièce PA 10 du Permis d'aménager.

Article 4.

Les acquéreurs des lots à bâtir seront redevables du versement de la taxe d'aménagement incluant les parts : communale, départementale et régionale.

Article 5.

Les règles d'urbanisme opposables à la date du présent arrêté ne pourront être remises en cause dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement en vertu de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme.

LA CHAPELLE-GAUTHIER, le 0 2 AOUT 2022
Farid MEBARKI,

le Maire,

MAIRIE DE LA CHAPELLE GAUTHIER (S.-&-M.)

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.

La présente décision est exécutoire à partir de sa transmission le : 0 2 AOUT 2022

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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). 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 participations 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 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 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.

auront un dessin de larges lames verticales. L'ensemble des menuiseries extérieures, fenêtres, portes-fenêtres, portes et volets seront de couleur gris clair, beige, gris coloré de vert ou de bleu, brun, vert foncé ou rouge lie de vin. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ne sont pas admis.

- **CLÔTURES/accès** : Les clôtures sur rue ou sur voie de desserte seront constituées soit d'un muret de 80 cm de haut surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical d'une hauteur de 100 à 120 cm environ soit d'un grillage vert foncé pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres. Les portails, de largeur maximum 3,5 mètres seront de modèle traditionnel à barreaudage vertical de même typologie que la grille. Les clôtures mitoyennes seront composées de haies vives et arbustives d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, abélia, prunellier, houx, buis, lierre , chèvrefeuille lilas...) à l'exclusion des résineux types thuyas ou cyprès) soit d'une haie vive d'essences locales. Le sol des stationnements extérieurs et des accès doit être soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit pavé de pierres naturelles jointoyées au sable afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie et préserver son aspect naturel.

- **Concernant VEOLIA Adduction en EAU POTABLE et ASSSAINISSEMENT, l'avis annexé devra être suivi.**
- **Concernant ENEDIS, la puissance de raccordement globale du projet sera de 93 kVA triphasé.**

Article 3.

Création d'un lotissement de 12 parcelles à bâtir, desservies par une voie à sens unique et de 8 places de stationnements visiteurs.
Surface de plancher envisagée 2400 m²
Superficie du terrain à aménager 5981m²
La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.
Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.
Le nombre maximum de lot autorisé est de 12 lots à bâtir comme suit :

- Lot 1 : 385 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 2 : 382 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 3 : 383 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 4 : 387 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 5 : 392 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 6 : 391 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 7 : 331 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 8 : 340 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 9 : 379 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 10 : 424 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 11 : 414 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,
- Lot 12 : 315 m² destiné à la construction d'une maison individuelle,

Les zones d'implantation des constructions principales ainsi que l'accès au lot devront être respectées conformément au plan de composition PA4.