**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de MARY-SUR-MARNE

**Dossier n° PA 077 280 24 0001**

Date de dépôt : **08 Avril 2024**
Demandeur : **Nexity Foncier Conseil**
**38 rue Aristide Briand 77100 MEAUX**
Pour : **création de 28 lots à bâtir dont 1 macro-lot**
Adresse terrain : **Route de Tancrou**

# ARRÊTÉ
## accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Mary-Sur-Marne

**Le maire de Mary-Sur-Marne**

**VU** le code de l'urbanisme
**VU** le SCOT Marne-Ourcq approuvé le 06 avril 2017 et maintenu par délibération du conseil communautaire n°2023-02/11 en date du 03 février 2023 ;
**VU** la délibération n°24/23 du 20 octobre 2023 approuvant le plan local d'urbanisme ;
**VU** la délibération n° 25/24 du 16 mai 2024 instaurant un droit de préemption urbain simple ;

**VU** l'avis favorable du SDIS en date du 13 juin 2024
**VU** l'avis favorable du département de seine et marne, direction des routes en date du 29 mai 2024
**VU** l'avis assorti de prescriptions de COVALTRI77 en date du 23 mai 2024
**VU** l'avis assorti de prescriptions de la communauté de Communes du Pays de l'Ourcq
**VU** l'avis assorti de prescriptions du service eau potable -assainissement du Pays de l'Ourcq
**VU** l'avis assorti de prescriptions d'ENEDIS

**Considérant** la demande de permis d'aménager susvisée ;
**Considérant** l'objet de la demande pour la création de 28 lots à bâtir dont 1 macro-lot sur un terrain situé route de Tancrou ;
**Considérant** que pour atteindre la densité minimum de 17 logements par hectare prescrite par le SCOT Marne-Ourcq sur la commune de Mary-sur-Marne, le projet devra atteindre la création d'un minimum de 34 logements sur l'ensemble de la parcelle ZC 6.
**Considérant** l'orientation d'aménagement et de programmation mentionnant que l'opération mise en œuvre devra développer une mixité sociale et intergénérationnelle.

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :**
**Le permis d'aménager consistant en la création de 27 lots à usage d'habitation individuel et 1 lot à usage collectif est accordé. Les prescriptions contenues dans les avis des services consultés annexés au présent arrêté seront strictement respectées.**
**Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles 2 à 7 ci-après.**

**ARTICLE 2** : Les deux connexions seront à préciser entre la nouvelle voie de mobilités douces et les trottoirs situés de l'autre côté de la RD 17, d'une part, et en bordure de la route de Tancrou, d'autre part, ceci afin d'assurer la connexion avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles (prescription n°11 du SCOT). L'aménageur devra en particulier aménager les pentes, notamment pour les personnes à mobilité réduites.

**ARTICLE 3** : Le projet de déplacement de l'arrêt provisoire de cars le long de la RD 17 à Mary-sur-Marne sera à prendre en compte dans la définition des cheminements piétons de ce lotissement.

**ARTICLE 4** : En partie Nord du lotissement, le trottoir devra être raccordé à la voie douce par le trajet le plus court, afin de permettre aux habitants des futures maisons de la partie Ouest du lotissement de pouvoir se rendre directement vers le supermarché voisin, sans parcourir un détour via la future résidence pour les séniors.

**ARTICLE 5** : Une lisière non bâtie suffisamment large (de l'ordre de 5 mètres minimum) permettant de constituer un espace de transition devra être créer en limite Nord du projet.

**ARTICLE 6 :** L'orientation d'aménagement et de programmation mentionne que l'opération mise en œuvre devra développer une mixité sociale et intergénérationnelle pour le projet sur le « macro-lot » d'environ 3789m².
L'édification d'une résidence pour seniors devra être réalisée sur le macro-lot conformément au projet initial de la commune et de l'intercommunalité.

**ARTICLE 7** : Le pétitionnaire est avisé des prescriptions du service eau potable -assainissement de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, de COVALTRI77, d'ENEDIS annexés au présent arrêté.

Fait à Mary-Sur-Marne Le 05 Juillet 2024

Le Maire

Yves PARIGI

MAIRIE DE MARY-SUR-MARNE
Seine-et-Marne

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat en date du 05 Juillet 2024 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 **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.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée **deux fois pour une durée d'un an** 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.