REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN

Dossier n° PC 077 511 24 00007

Date de dépôt : **23 décembre 2024**
Demandeur : **SCI DES LAPINS**
Représentée par GAUTIER Jean-Baptiste
Pour : **démolir une maison et édifier une construction à usage de gîte et clôtures**
Adresse terrain : **14C rue de Paris**
77230 VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire valant permis de démolir au nom de la commune de Villeneuve sous Dammartin

La Maire de Villeneuve sous Dammartin,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 23 décembre 2024 par la SCI DES LAPINS représentée par GAUTIER Jean-Baptiste demeurant 1 Route de Moussy, à VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN (77230) et enregistrée par la mairie de Villeneuve sous Dammartin sous le numéro **PC 077 511 24 00007** ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour démolir une maison et édifier une construction à usage de gîte et clôtures ;
- Sur un terrain situé 14C rue de Paris, à VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN (77230) ;
- Pour une surface de plancher créée de 81,99 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté inter préfectoral n° 97-044 du 03/04/2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'Aéroport Charles de Gaulle ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/06/2020 ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/04/2008 instituant le dépôt d'une déclaration préalable pour toute édification de clôture sur le territoire communal ;
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis de construire en date du 23/12/2024 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 06/01/2025 dont copie ci-jointe ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP) de la Goële en date du 06/01/2025 ;
Vu l'avis favorable assorti de réserve de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) en date du 09/01/2025 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions énoncées aux articles suivants :

Article 2

Les prescriptions émises par le SMAEP et les réserves émises par la CARPF dans leurs avis annexés au présent arrêté devront être respectées.

Article 3

Le terrain se trouvant situé dans la zone de bruit "B" de l'Aéroport Charles de Gaulle, la construction projetée devra être conforme aux dispositions de l'article L.112.12 du code de l'urbanisme relatives à l'isolation acoustique.

Article 4

Conformément à l'article UA.9 du règlement annexé au PLU, les menuiseries de toutes les fenêtres doivent être de dimensions plus hautes que larges, comportant des carreaux à dominante verticale.

Article 5

En application de l'article R452-1 du Code de l'Urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

Fait à VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN, le 12 février 2025
Pour le Maire et par délégation
L'adjoint autorisé

Annick KOUSIGNIAN

NOTA : Toutes précautions devront être prises avant le commencement des travaux, le terrain étant situé en zone d'aléa moyen du retrait-gonflement des sols argileux, (étude géotechnique afin de garantir la stabilité de la construction cf à l'article 68 de la loi ELAN),
NOTA : Le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable de la taxe d'aménagement,
NOTA : Il devra être joint à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, l'attestation relative à la RE 2020, l'attestation de prise en compte de la règlementation acoustique et l'attestations du respect des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
NOTA : Le présent arrêté ne dispense pas le pétitionnaire de solliciter auprès des services compétents les autorisations de raccordement aux réseaux.
NOTA : Il conviendra de déclarer votre construction au plus tôt auprès de Seine-et-Marne THD (https://xpfibre.com/contact) afin d'obtenir les informations nécessaires sur le raccordement à la fibre.

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 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, 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 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.