



Saint-Germain
lès-Corbeil

**NON OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE DE DIVISION
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

2024-26
R.23.02.24.01

DOSSIER N° DP 091 553 24 1 0006

<i>Dossier déposé le 26 janvier 2024</i>		Pour : La division en trois lots à bâtir et 1 lot reliquat
Par :	Commune de Saint GERMAIN-lès-Corbeil	Surface de plancher totale après travaux : NR
Représenté par :	Yann PETEL	Surface de plancher existante avant travaux : NR
Demeurant à :	21, route de Lieusaint 91250 SAINT GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Surface de plancher construite (m ²) : NR
Sur un terrain sis à :	Rue René Henri Leduc 91250 SAINT GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Surface plancher démolie (m ²) : /
Cadastré :	AI n°141	Surface du bassin : /
Superficie du terrain :	2 181m²	Changement de destination (m ²) : /
		Logement(s) créé(s) : /
		Logement(s) démolí(s) : /
		Destination : Division en vue de construire

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable de division susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2005, modifié le 28 septembre 2009, mis à jour les 17 octobre 2013, 24 février 2016 et 08 août 2019, dont la révision a été approuvée par délibération n°70-2023 en date du 18 décembre 2023,

Vu l'arrêté n°144-2020 du 08 juin 2020 portant délégation à Monsieur RANCHER Jacques, dans les domaines de l'urbanisme, des travaux et du cadre de vie,

Vu la délibération n°24-2023 en date du 22 mai 2023 constatant la désaffectation et autorisant le déclassement de la parcelle cadastrée AI n° 141,

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la mairie de Saint Germain-Lès-Corbeil en date du 26 janvier 2024, affiché le 29 janvier 2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du **SIARCE** en date du 15 février 2024,

Vu l'avis de **ENEDIS** en date du 15 février 2024,

Vu l'avis favorable avec réserves de **GPS -service eau potable-** en date du 02 février 2024,

Vu l'avis de **GPS - direction de l'espace public-** en date du 12 février 2024,

Vu l'accord de l'**ASL « Le parc de Mauperthuis »** en date du 23 février 2024 ;

Vu la notice des trois lots à bâtir fixant les règles d'implantations, d'emprises au sol, de hauteur, édictant l'aspect architectural des constructions et de leurs abords, et précisant les obligations en matière d'espaces libres et de stationnement,

Vu le plan de division en date du 26 janvier 2024,

ARRETE

Article 1 : La déclaration préalable est **accordée** pour la division de la parcelle cadastrée AI n°141, d'une contenance de 2180m², en trois lots à bâtir non viabilisés et un lot reliquat :

- Lot A, à bâtir, d'une superficie de 700m², en vue de construire une habitation de type maison individuelle, pour une emprise maximale de 210m²,
- Lot B, à bâtir, d'une superficie de 621m², en vue de construire une habitation de type maison individuelle, pour une emprise maximale de 186.30m²,
- Lot C, à bâtir, d'une superficie de 481m², en vue de construire une habitation de type maison individuelle, pour une emprise maximale de 144.30m²,
- Lot D, sol non bâti, d'une superficie de 379m², non constructible.

Article 2 : Sur la commune, les réseaux sont de type séparatif.

Le règlement d'assainissement collectif approuvé le 05 mars 2015 s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.

Conformément à l'article 4 du règlement de service public d'assainissement collectif, les propriétaires devront réaliser les installations privatives d'assainissement d'évacuation des eaux selon la conception séparative.

L'article 8 impose qu'un branchement ne doit recueillir les eaux que d'un seul immeuble.

Au travers de cahier techniques, le SIARCE a émis un certain nombre de prescriptions techniques en matière d'ouvrage d'assainissement et d'eau potable. Il est rappelé que ces prescriptions doivent être scrupuleusement respectées par le pétitionnaire.

Concernant les eaux usées, le terrain est desservi par un réseau public d'eaux usées situé rue René Henri Leduc. Les lots A, B et C seront desservis par le réseau public d'eaux usées situé rue René Henri Leduc. Le lot D ne sera desservi par aucun réseau public d'eaux usées.

En application de l'article L.1331-1 du Code de la santé Publique, les futurs bénéficiaires de l'application du droit des sols ont l'obligation de se raccorder au réseau public d'eaux usées. Chaque habitation devra disposer de son propre regard de branchement raccordé au réseau public des eaux usées en limite de domaine privé/public. Les frais de branchement seront à la charge des pétitionnaires de chaque permis de construire. Ces derniers devront se rapprocher du SIARCE pour la demande de raccordement.

Dès la fin des travaux, les pétitionnaires devront déposer en mairie une Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux qui devra être transmise au SIARCE. Un contrôle de conformité devra être réalisé dès la fin des travaux.

Concernant les eaux pluviales, le terrain est desservi par un réseau public d'eaux pluviales situé rue René Henri Leduc.

Les eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement du SIARCE, devront être gérées à la parcelle. Il est de la responsabilité des futurs bénéficiaires des autorisations d'urbanisme de vérifier l'aptitude des sols, par une étude adéquate, de s'assurer que la nature des couches géologiques et l'environnement immédiat sont compatibles avec l'infiltration et de réaliser un dimensionnement précis et rigoureux des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le SIARCE invite les futurs pétitionnaires à limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre de leur projet en augmentant les surfaces perméables.

Article 3 : Les futurs bénéficiaires devront verser au SIARCE une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public d'assainissement collectif de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Article 4 : ENEDIS a basé sa réponse sur une base de puissance de raccordement global du projet de 36kVA triphasé. Les frais de raccordement seront à la charge des futurs bénéficiaires des autorisations d'urbanisme.

Article 5 : En ce qui concerne l'eau potable, la demande de raccordement devra être réalisée auprès de SUEZ. Les frais afférents à ce raccordement seront à la charge des bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme. Chaque lot devra disposer d'un branchement et de son propre regard de comptage individuel. Le regard de comptage devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. En cas d'impossibilité technique, le regard devra se trouver sous le domaine privé au plus près du domaine public et être accessible en permanence. Le regard de comptage devra être protégé contre le gel.

Article 6 : Les futurs bénéficiaires des autorisations d'urbanisme seront soumis au paiement de la taxe d'aménagement dont le taux communal est fixé à 5%.

Article 7 : L'ensemble des avis des services consultés devront être strictement respectés.

Affiché du :
au :
Transmis au contrôle de légalité le :

Fait à Saint Germain-Lès-Corbeil
Le 23 février 2024



Par déléguation du Maire
Jacques RANCHER
Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme,
des Travaux et du Cadre de vie

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et dispositions relatives à la période d'état d'urgence sanitaire (Covid-19) :

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'État. 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 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 3 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 la déclaration préalable 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 du permis / de la déclaration préalable peut 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, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Concernant le délai de recours des tiers :

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.

Concernant le délai de retrait par l'autorité compétente :

Dans le délai de trois mois après la date de non-opposition à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires du de la déclaration préalable 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.