



Date de dépôt : **18 avril 2024**

Demandeur : **Monsieur PESENTI Christophe et Madame BOUKAHRI Meriem**

Pour : **réaliser un lotissement de 5 lots**

Adresse terrain : **Lieu-dit « Marnoue les Moines » OCQUERRE 77440**

ARRÊTÉ n°2024/20
de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable de lotissement
au nom de la commune de OCQUERRE

Le Maire d'Ocquerre,

Vu la déclaration préalable présentée le 18 avril 2024 par M. PESENTI Christophe demeurant 3 bis rue Ferre, à GOUVERNES (77400) et Mme BOUKHARI Meriem demeurant 11 rue de Montfermeil, à VAIRES-SUR-MARNE (77360), enregistrée par la mairie d'Ocquerre sous le numéro DP 077.343.24.00003.

Vu le projet objet de la déclaration :

- Pour réaliser un lotissement de 5 lots ;
- Sur un terrain situé lieu-dit « Marnoue les Moines, à OCQUERRE (77440) ;

Vu le dossier accompagnant la demande susvisée et notamment son plan de lotissement joint en annexe ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/09/2019 et modifié le 01/12/2022 ;

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la déclaration préalable en date du 18/04/2024 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO) en date du 30/04/2024 ;

ARRÊTE

Article 1

M. PESENTI Christophe domicilié 3 bis rue Ferre, à GOUVERNES (77400) et Mme BOUKHARI Meriem demeurant 11 rue de Montfermeil, à VAIRES-SUR-MARNE (77360) sont autorisés à lotir sur un terrain d'une superficie de 4165 m², composé du lot 1 à bâtir d'une superficie de 713 m², du lot 2 à bâtir d'une superficie de 765 m², du lot 3 à bâtir d'une superficie de 867 m², du lot 4 à bâtir d'une superficie de 920 m² et du lot 5 à bâtir d'une superficie de 900 m², sur le territoire de la commune de OCQUERRE (77440), tel qu'il est délimité sur le plan de lotissement joint en annexe et sous réserve que les constructions respectent l'ensemble des règles de la zone UB du PLU.

Article 2

Le nombre maximum de lot à bâtir autorisé est de **CINQ** :

- Lot 1 : 713 m²
- Lot 2 : 765 m²
- Lot 3 : 867 m²
- Lot 4 : 920 m²
- Lot 5 : 900 m²

Article 3

La viabilisation (*Eau – Voirie - Réseaux divers*) ainsi que toute demande de modification du domaine public (par exemple : aménagement des trottoirs, création de bateau, déplacement des réseaux et du mobilier ...) sera à la charge soit du bénéficiaire de la présente autorisation de diviser, soit par les bénéficiaires des permis de construire susceptibles d'être délivrés sur les terrains visés ci-dessus.

Article 4

Conformément à l'avis de la CCPO annexé au présent arrêté, le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En cas de construction générant des eaux usées supplémentaires et en application de l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, chaque pétitionnaire devra déposer une déclaration en vue de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif au SPANC de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq pour instruction (ce formulaire est disponible à la Communauté de Commune du Pays de l'Ourcq et téléchargeable sur son site internet www.paysdelourcq.fr), préalablement au dépôt de la demande d'urbanisme pour obtenir le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif visé aux articles R431-16 et R441-6 du code de l'urbanisme. Cette attestation devra être jointe à chaque permis de construire.

Le coût de l'instruction (examen préalable de la conception) sera de 38,50 € TTC par installation d'assainissement non collectif à créer.

De plus, le réseau d'eau potable situé voie communale de Marnoue la Poterie au CD n° 12 passe au droit de la parcelle B 327, en revanche, ce réseau d'eau potable n'arrive pas au droit de la parcelle B 70 : Le lot 1 sera raccordé par un branchement long (environ 20 m).

Article 5

Dans chaque permis de construire à déposer, il conviendra de prévoir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en compatibilité avec la nature des sols.

Article 6

Chaque lot devra prévoir à minima deux places de stationnement de midi, situées à proximité de la voie de desserte et non clôturées.

Article 7

Sur le lot 5 se trouve l'ancien prieuré de Marnoue les Moines, repéré comme Patrimoine d'intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il convient de le conserver et de prévoir une restauration à l'identique.

Article 8

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 non-opposition de la déclaration préalable en vertu de l'article L.442.14 du code de l'urbanisme.

Article 9

Le présent arrêté ne dispense pas de toute autorisation subsidiaire qu'il s'avère indispensable d'obtenir notamment en ce qui concerne les permis de construire.

Article 10

Les acquéreurs du lot seront redevables du versement :

- de la Taxe d'Aménagement part Communale : 5 %
- de la Taxe d'Aménagement part Départementale : 2,2 %
- de la Taxe d'Aménagement de la part Régionale : 1 %
- de la Redevance archéologie préventive : 0,40 %
- de la Redevance pour assainissement non collectif

Fait à Ocquerre, le 15/05/2024

Le Maire
Bruno GAUTIER



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 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 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 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 / 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).

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.

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.

