

Commune de Aix-Villemaur-Palis

date de dépôt : 20 mars 2025

demandeur : la SCI DECA, représentée par
Madame PINCHOT Déolinda Carla

pour : la construction d'un office notarial
adresse terrain : Chemin rural dit du placiot -
Villemaur-sur-Vanne, à Aix-Villemaur-Palis
(10160)

**ARRÊTÉ N°
accordant un permis de construire
au nom de la commune de Aix-Villemaur-Palis**

Le maire de Aix-Villemaur-Palis,

Vu la demande de permis de construire présentée le 20 mars 2025 par Monsieur EI CATTANEO François, demeurant 58 rue Monceau, PARIS (75008), la SCI DECA, représentée représentée par Madame PINCHOT Déolinda Carla demeurant 25 avenue Jules Guesde, Pont-Sainte-Marie (10150) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un office notarial ;
- sur un terrain situé Chemin rural dit du placiot - Villemaur-sur-Vanne, à Aix-Villemaur-Palis (10160) ;
- pour une surface de plancher créée de 276 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 02 avril 2025;

Vu la carte communale approuvée par arrêté préfectoral le 12 janvier 2009 ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 7 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale d'Ervy-le-Châtel en date du 22 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-commission départementale d'accessibilité en date du 12/05/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-commission départementale de sécurité en date du 05/05/2025 ;

Vu l'arrêté d'autorisation d'aménager un Établissement Recevant du Public au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation en date du 03/07/2025 ;

Considérant l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans le champ de visibilité des monuments historiques classés, des abords de l'église de l'Assomption de la Vierge et du Pont de Villemaur-sur-Vanne, classés monuments historiques ;

Considérant l'article R.425-15 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente ;

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un établissement recevant du public et appelle, à ce titre, des prescriptions à ce titre ;

Considérant l'article R.423-53 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie ;

Considérant que le projet se situe le long de la route départementale 660 ;

Considérant que le projet appelle des prescriptions au titre de la sécurité publique ;

Considérant l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui dispose que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office ;

Considérant que l'extension des réseaux sera à la charge exclusive du pétitionnaire ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles de 2 à 4.

Article 2

Les prescriptions émises dans les avis des sous-commissions départementales d'accessibilité et de sécurité annexés au présent arrêté seront respectées.

Article 3

Le pétitionnaire devra prendre attache auprès de l'Agence Routière Départementale d'Ervy-le-Châtel d'Ervy-le-Châtel pour toute création/modification d'accès et/ou demande d'alignement, avant tout commencement de travaux.

Article 4

Les raccordements aux réseaux existants seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Fait à Aix-Villemaur-Palis, le 04 juillet 2025

Le Maire

SERENINE DELBERT BROQUET



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 peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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, 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 :

- 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.

