


REPUBLICQUE FRANCAISE		dossier n° PA 95370 18 B0004
 <p data-bbox="411 551 671 584">Ville de Marines</p>		<p data-bbox="943 315 1267 342">date de dépôt : 16/11/2018</p> <p data-bbox="943 360 1485 387">demandeur : SAS FINANCIERE CLORELICE</p> <p data-bbox="943 405 1485 432">représentée par Monsieur MALASSIS Gérard</p> <p data-bbox="943 450 1501 663">pour : Création d'un lotissement de 38 lots dont 2 lots de rénovation de bâtiments existants et un macro-lot destiné à une opération groupée de rénovation de constructions existantes</p> <p data-bbox="943 680 1406 752">adresse terrain : Chemin de la Métairie 95640 MARINES</p>

ARRÊTÉ

Accordant un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions au nom de la commune de MARINES

Le Maire,

Vu la demande pour Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions présentée le 16/11/2018 par la SAS FINANCIERE CLORELICE représentée par Monsieur MALASSIS Gérard demeurant 25 bis rue Ferdinand Jacob 95650 BOISSY L 'AILLERIE;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 38 lots dont 2 lots relatifs à la rénovation de bâtiments et un macro-lot destiné à une opération groupée de rénovation de constructions existantes ;
- sur un terrain situé Chemin de la Métairie ;

Vu les pièces complémentaires en date du 10/01/2019 et 04/02/2019 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 02/05/1930, modifiée, relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/03/2017 ;

Vu l'affichage du dépôt de la demande en mairie en date du 22/11/2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14/12/2018 portant sur la cession et rétrocession du chemin de la Métairie dans le cadre du projet de création d'un lotissement de 38 lots à Marines ;

Vu la convention de rétrocession relative à la remise en gestion et en propriété des équipements communs du lotissement « Le hameau de la Métairie » en date du 22/01/2019 ;

Vu la demande de différer les travaux de finition ;

Vu la demande présentée par le titulaire du permis d'aménager en vue d'être autorisé à procéder à la vente des lots ou à la location des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition énumérés par l'article R 442-13a du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'engagement du lotisseur en date du 20/12/2018 de terminer les travaux de finition visés à l'article R 442-13a du code de l'urbanisme au plus tard le 30/03/2022 ;

Vu la consignation en compte bloqué chez Maître Jean-Marc MATEU, notaire, de la somme de 231.363,95 € correspondant au coût des travaux de finition ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Archéologie en date du 21 décembre 2018 ;

Vu l'avis favorable du service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement de la DDT 95, pôle Eau, unité eau et milieux aquatiques en date du 10/01/2019 relatif au porter à connaissance du dossier loi sur l'eau concernant le présent lotissement ;

Vu la décision n° DRIEE-SDDT-2019-021 du 23/01/2019 dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 08 février 2019 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 15 mars 2019 ;

Vu l'avis des services consultés ;

Considérant l'erreur matérielle à l'article 6 de l'arrêté en date du 17/05/2019 accordant le permis d'aménager sur la date d'achèvement des travaux de finition, à savoir le 30/03/2022 et non le 30/03/2019 ;

Considérant l'arrêté n° 2019-006 en date du 07/01/2019 portant abrogation de l'arrêté n° 2018-677 du 21 décembre 2018 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

ARRÊTE

Article 1

La demande de permis d'aménager accordée le 17/05/2019 est **RAPPORTEE**.

Article 2

La demande de permis d'aménager est **ACCORDEE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.

Article 3

Prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France le 15/03/2019

En référence à l'avis de la CDNPS réunie en Préfecture du Val d'Oise en date du 29/01/2019.

Le règlement du permis d'aménager doit être modifié et complété à la marge, en prenant en compte les réserves suivantes:

Il est nécessaire de préciser la taille maximale des châssis vitrés en toiture sur jardin : en effet, bien que non visible depuis les espaces publics du hameau, ces châssis seront pour certains visibles dans le grand paysage et ne doivent ainsi pas être de tailles trop importante (dimensions maximales : 80 cm de large x 100 cm de haut, à implanter dans la partie basse de la toiture, dans le 1/3 inférieur, et non pas en partie haute).

Les portails ne devront pas être pleins si ils sont métalliques (dans ce cas se limiter à une éventuelle partie pleine à la base surmontée de barreaudage vertical fin éventuellement « festonné » ou entièrement à barreaudage vertical fin).

Les murs de clôtures doivent être réalisés en pierres posées en assises horizontales et régulières, pleines et d'au moins 15 cm d'épaisseur (venant le cas échéant en avant d'un mur en matériaux préfabriqués) et non en matériau de parement : le rendu de ce dernier n'est en effet pas convenable. Le grillage des clôtures sera caché par les haies végétales. Tout panneau en treillis soudé de caractère trop industriel est proscrit (toutes limites, sur rue, arrière ou latérales). L'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations étant très précis (par exemple nécessité de planter un arbre pour 100 m² de terrain), un plan de paysagement devra être prévu dans le cadre des futurs PC, dessiné et indiquant avec précision les essences futures (arbres et haies).

De plus, le diagnostic ayant pour objectif de déterminer l'état structurel et sanitaire sommaire des ouvrages réalisés pendant l'été 2018 par la société AMS STRAM GRAM représenté par Jean-Marc ALIOTTI, architecte du patrimoine, qui met en évidence l'état de conservation médiocre de l'ensemble des bâtiments protégés en tant que tel dans le PLU de la commune, mais assurent qu'un projet de restauration-réhabilitation de ceux-ci (notamment les maçonnerie et les charpentes) sont encore réalisables, doit impérativement être pris en compte dans le cadre du futur permis groupé relatif à la réutilisation de ces constructions anciennes, bordées de murs à préserver. Les travaux de réhabilitations de cette partie du hameau de la Métairie devront selon ce diagnostic respecter des préconisations strictes de conservation des aspects et des gabarits, des dispositions décoratives et architecturales d'intérêt (baies cintrées et clavées, chaînes d'angles et chaînes verticales, surfaces de murs en moellons enduits à pierres vues ou surfaces enduites, ...).

Enfin, les garages des futures constructions doivent être, en tant que volumes secondaires, traités aussi bien que les volumes principaux.

Article 4

Concernant la défense contre l'incendie, le demandeur devra se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et respecter les prescriptions contenues dans l'avis en date du 08/02/2019.

Article 5

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 10 000 m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera fixée par un certificat du lotisseur joint à l'acte de vente de chaque terrain. Ce certificat sera également joint aux demandes de permis de construire.

Le nombre de lots ne pourra être supérieur à 38.

Article 6

En application de l'article R 442-13a du Code de l'Urbanisme le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots et à différer l'exécution des travaux de finition.

Les travaux de finition visés par le présent arrêté devront être achevés au plus tard le 30/03/2022.

Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, soit à l'achèvement des travaux, soit sur production d'un certificat attestant que les équipements desservant le lot sont achevés (article R 442-18b).

Ce certificat doit être joint à la demande de permis de construire.

Article 7

Le règlement annexé au présent arrêté complète, pour les règles qu'il définit, les prescriptions du règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire. En application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant le lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

La propriété étant située dans un site inscrit, les demandes de permis de construire seront soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (37, rue de la Coutellerie - 95300 PONTOISE - Tél. 01.30.32.08.44).

Article 8

Avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire : a) du présent arrêté b) du plan de composition c) du règlement

Article 9

Le lotisseur effectuera à ses frais tous les travaux et aménagements prévus par le présent arrêté et les documents ci-annexés.

Les constructions à édifier seront raccordées aux réseaux existants.

Les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification du présent arrêté ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

A défaut, le présent arrêté sera caduc, il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

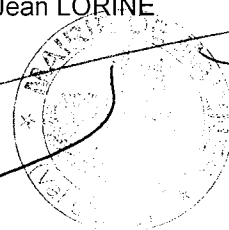
Article 10

Après l'obtention de la conformité des travaux, les équipements communs seront rétrocédés à la commune conformément à la convention signée entre la SAS FINANCIERE CLORELICE et la commune de Marines.

Article 11

Le pétitionnaire sera tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout et au versement de la P.F.A.C. (participation pour le financement pour l'assainissement collectif) éventuelle lors de ce raccordement.

Le
24 MAI 2019
Pour le Maire et par délégation
Jean LORINE



NOTA : Pour information :

- Les constructions sont localisées au plan de zonage du PLU comme éléments identifiés d'intérêt patrimonial (historique et agricole) à préserver et à valoriser.
 - Le terrain est situé dans une zone « risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait/gonflement des argiles, de type faible et moyen. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
 - Le terrain est situé dans un secteur susceptible d'être soumis à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Ci-joint l'avis du SMIRTOM en date du 10/04/2019
- Ci-joint l'avis de la commune de MARINES sur l'assainissement en date du 18/04/2019

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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. 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'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 l'autorisation :

Conformément aux articles R.424-17 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 de l'autorisation 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 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.