

dossier n° PA 095491 18 B0001

date de dépôt : 29/06/2018

Complété les : 19/07/2018 et 19/09/2018

demandeur : SARL IPALE

Représentée par : Monsieur LEFEVRE Pascal

Demeurant : 14 Avenue d'Eylau 75116 PARIS

pour : Construction d'un lotissement de 7 lots comprenant 6 lots à destination d'habitation, un lot conservé en l'état et 1 lot comprenant une voie de desserte commune et privée ainsi que divers travaux de démolition.

adresse terrain : 24 CHS JULES CESAR LE PLESSIS-BOUCHARD cadastré AH901

Superficie : 2262 m²

Destination : Habitation

Nombre de lots créés : 7

Surface de plancher maximale envisagée : 1250 m²

ARRÊTÉ

**accordant d'un PERMIS D'AMENAGER avec prescriptions valant autorisation de démolir
au nom de la commune de Le Plessis-Boucard**

Le Maire de Le Plessis-Boucard,

Vu la demande d'un PERMIS D'AMENAGER présentée le 29/06/2018 par SARL IPALE représentée par Monsieur LEFEVRE Pascal demeurant 14 Avenue d'Eylau 75116 PARIS.

Vu l'objet de la demande :

- **Construction d'un lotissement de 7 lots comprenant 6 lots à destination d'habitation, un lot conservé en l'état et 1 lot comprenant une voie de desserte commune et privée ainsi que divers travaux de démolition ;**
- **sur un terrain situé 24 CHS JULES CESAR LE PLESSIS-BOUCHARD ;**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/11/2012, modifié le 12/09/2013, le 09/04/2015 et le 02/03/2017 ;

Vu l'arrêté interpréfectoral approuvé en date du 03/04/2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de PARIS-CHARLES DE GAULLE ;

Vu les pièces complémentaires en date du 19/07/2018 et 19/09/2018 ;

Vu l'avis du SIARE en date du 2/08/2018, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis de VEOLIA Eau d'Ile de France en date du 16/08/2018, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 24/08/2018 prescrivant pour le projet une puissance de raccordement de 72 kVA triphasé, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du Syndicat Emeraude en date du 17/08/2018, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires, Pôle Accessibilité en date du 13/09/2018, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Val Parisis en date du 03/10/2018, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Val d'Oise (SDIS 95) – Groupement prévention – en date du 9/10/2018, annexé au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager valant autorisation de démolir est ACCORDE pour les travaux décrits dans la demande susvisée. Les travaux seront réalisés conformément aux plans annexés à la présente autorisation et sous réserve du strict respect des prescriptions visées à l'article 2.

Article 2

Sécurité et défense incendie :

Les réserves et prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Val d'Oise (SDIS 95) – Groupement Prévention dans son avis susvisé devront être strictement respectées.

Réseaux :

Electricité : L'avis d'ENEDIS susvisé, instruit selon une puissance de raccordement de 72 kVA triphasé indique :

- Sur la base de l'analyse établit par ENEDIS qu'aucune contribution ne sera due par la collectivité à ENEDIS ;
- Que cette réponse restera valable pendant toute la durée de l'autorisation d'urbanisme ;
- Qu'elle ne précise pas la contribution due par le pétitionnaire à ENEDIS ;

Eau potable : Les réserves et prescriptions émises par VEOLI Eau d'Ile de France, dans son avis susvisé, devront être strictement respectées.

Assainissement : Les réserves et prescriptions émises par le SIARE dans son avis susvisé, devront être strictement respectées.

Déchets : Les réserves et prescriptions émises par le Syndicat Emeraude dans son avis susvisé, devront être strictement respectées.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **7 lots à bâtir**.

La surface de plancher maximale du présent lotissement sera fixée à **1250 m²** et sera répartie conformément au tableau joint à la présente demande, à savoir :

| Lot | Superficie en m ² | Emprise au sol maximale autorisée en m ² | Surface de plancher maximale autorisée en m ² | Hauteur maximale autorisée |
|-----|------------------------------|---|--|----------------------------|
| 1* | 312 | / | / | / |
| 2 | 260 | 130,00 | 250 | R+1+C |
| 3 | 417 | 130,00 | 250 | R+1+C |
| 4 | 419 | 130,00 | 250 | R+1+C |
| 5 | 407 | 135,00 | 250 | R+1+C |
| 6 | 420 | 165,00 | 250 | R+1+C |
| 7 | 570 | / | / | / |

NB : * Le lot 1 sera conservé en l'état

** Le lot 2 concernera la réalisation d'une voirie privée

L'aménageur ayant la charge de déterminer la constructibilité à la vente de chaque lot, il aura l'obligation de fournir un certificat aux constructeurs qui devra être fourni au dépôt des futurs permis de construire.

Article 4

En complément du règlement joint, les règles relatives à l'édification des constructions sont celles définies par le règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire (**zone UG**).

Toutefois, dans un délai de 5 ans, à compter de l'achèvement du lotissement constaté, les permis de construire seront délivrés sur le fondement des mêmes règles de fond que celles appliquées au permis d'aménager sauf si les documents du lotissement ont été modifiés en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 du Code de l'Urbanisme

Article 5

Conformément à son engagement, le titulaire de l'autorisation aura la charge de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots.

L'association syndicale des acquéreurs des lots sera propriétaire des sols, voies et espaces libres du lotissement ainsi que des réseaux. Elle aura la charge et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces terrains et réseaux jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Article 6

En application de l'article R.442-18 b) du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux acquéreurs un certificat attestant, sous sa responsabilité l'achèvement des équipements. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) d'aménagement du lotissement (Article R.442-18a du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R 442-11 1er al du code de l'urbanisme, certificat indiquant la surface constructible attribuée à chaque au lot devra être également fourni par le lotisseur aux acquéreurs. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Article 7 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Le 15/10/2018



Le Maire
Conseiller Départemental
Gérard LAMBERT-MOTTE

Nota : Le terrain étant situé dans la zone de bruit « D » de l'aérodrome de PARIS-CHARLES DE GAULLE, la construction devra présenter un isolement acoustique à l'égard des bruits extérieurs au moins égal à LDEN 50 .

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 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 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 pour une année 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 :

- 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.