


REPUBLICQUE FRANCAISE		dossier n° PA 95370 21 B0001
 <p data-bbox="427 510 660 544">Ville de Marines</p> <p data-bbox="400 584 692 607">Commune de MARINES</p>		<p data-bbox="943 280 1257 302">date de dépôt : 29/01/2021</p> <p data-bbox="943 309 1477 331">demandeur : SAS FINANCIERE CLORELICE</p> <p data-bbox="943 338 1477 360">représentée par Monsieur MALASSIS Gérard</p> <p data-bbox="943 367 1358 389">pour : lotissement de 11 lots à bâtir</p> <p data-bbox="943 396 1437 418">adresse terrain : Allée du Ru à Lin – lot 40</p> <p data-bbox="943 425 1145 448">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 29/01/2021 par la société SAS FINANCIERE CLORELICE représentée par Monsieur MALASSIS Gérard demeurant 12 Place du Grand Martroy 95300 PONTOISE ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 11 lots à bâtir ;
- Sur un terrain situé allée du Ru à Lin lot 40 ;
- Pour une surface de plancher maximale envisagée de 2500 m² ;

Vu les pièces complémentaires en date du 19/02/2021, du 01/03/2021, du 19/04/2021 ;

Vu les pièces complémentaires en cours d'instruction date du 08/04/2021 ;

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 03/03/17 ;

Vu l'affichage du dépôt de la demande en mairie en date du 01/02/2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16/03/2021 portant sur la cession et rétrocession du chemin de la Métairie dans le cadre du projet de création d'un lotissement de 11 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 19/04/2021 ;

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 27/01/2021 de terminer les travaux de finition visés à l'article R 442-13a du code de l'urbanisme au plus tard le 31/12/2023 ;

Vu la consignation en compte bloqué chez Maître Jean-Marc MATEU, notaire, de la somme de 46 607,57 € correspondant au coût des travaux de finition ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 01/06/2021.

Vu l'avis des services consultés ;

ARRETE

Article 1

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

Article 2

Les Prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France :

En référence à l'avis de la CDNPS réunie en préfecture du Val d'Oise le 31/03/2021 :

**Le règlement doit être modifié et complété à la marge pour respecter les réserves suivantes :
Les châssis de toit en façade arrière doivent respecter les dimensions indiquées dans le règlement pour les façades visibles depuis les rues (maximum 80 cm de large x 100 cm de haut).**

Article 3

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2500 m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera fixé 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 11 conformément au PA 4 – plan d'ensemble du projet annexé au présent arrêté.

Article 4

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 31/12/2023.

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 5

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. Dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date du Permis d'aménager, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

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 cessent de s'appliquer lorsque le lotissement est autorisé depuis au moins 10 ans et que la commune dispose à cette date d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

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 6

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 7

Concernant la défense contre l'incendie, le demandeur devra se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Article 8

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 9

Après l'obtention de la conformité des travaux, les équipements communs seront rétrocédés à la commune conformément à la convention signée en date du 19/04/2021 entre la SAS FINANCIERE CLORELICE et la commune de Marines

Article 10

Les prescriptions de ENEDIS :

La puissance de raccordement retenue pour laquelle le dossier a été instruit est de 83 kVA triphasé. Cette puissance devra être strictement respectée.

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 05 août 2021
Pour le Maire et par délégation
Jean LORINE

NOTA : Pour information :

- **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. 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.**

NOTAS AVIS CONSULTATIONS :

- Ci-joint à titre d'information l'avis émis par ENEDIS, dont les remarques doivent être obligatoirement respectées.
- Ci-joint à titre d'information l'avis émis par VEOLIA, dont les remarques doivent être obligatoirement respectées.
- Ci-joint à titre d'information l'avis émis par le SIARP, dont les remarques doivent être obligatoirement respectées.
- Ci-joint à titre d'information l'avis émis par le SMIRTOM, dont les remarques doivent être obligatoirement respectées.

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.