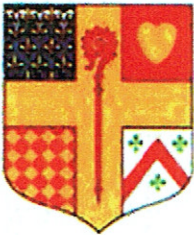


REPUBLICQUE FRANCAISE		dossier n° PA 95 177 21 B0002
 <p>Commune de CORMEILLES-EN-VEXIN</p>		<p>date de dépôt : 03/06/2021</p> <p>demandeur : IPALE représentée par Monsieur LEFEVRE Pascal</p> <p>pour : Lotissement de 7 lots à bâtir</p> <p>adresse terrain : rue Jacques FOURNIER 95830 CORMEILLES-EN-VEXIN</p> <p><u>LR avec AR 1A 151 369 2190 7</u></p>

ARRÊTÉ
Accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de CORMEILLES-EN-VEXIN

La Maire,

Vu la demande pour Permis d'aménager présentée le 03/06/2021 par IPALE représentée par Monsieur LEFEVRE Pascal demeurant 60 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY SUR SEINE (92200) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Création de 7 lots pour des terrains à bâtir ;
- sur un terrain situé : rue Jacques FOURNIER ;

Vu les pièces complémentaires en date du 19/07/2021 ;

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 15/02/08, révisé le 20/12/16, modifié les 29/11/10, 13/12/10, 07/12/12 et 22/09/15 et mis à jour le 07/03/17 ;

Vu la lettre d'engagement du pétitionnaire pour la dépollution du sol ;

Vu l'affichage du dépôt de la demande en mairie en date du 8 juin 2021 ;

Vu l'avis du SMIRTOM ;

Vu l'avis Favorable du SIARP en date du 15 juin 2021 ;

Vu l'avis de la DRIEAT - ICPE Unité Départementale du Val d'Oise en date du 24 août 2021 ;

Vu l'avis Favorable du ARS - Agence Régionale de la Santé en date du 03 septembre 2021 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 29 novembre 2021 ;

ARRETE

Article 1 :

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

Article 2 :

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2000 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 7, conformément au PA 4 – plan d'ensemble du projet annexé au présent arrêté.

Article 3 :

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 /abords des monuments historiques, 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 4

Prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France :

Les éventuelles grandes baies vitrées implantées en façade arrière des constructions doivent être parfaitement dessinées et intégrées au projet architectural. Celles des façades arrière des lots 1 à 6, au nord-ouest, qui seront visibles du domaine public, sont aussi importantes que celles des façades avant donnant sur la voie interne, au sud-est. Des baies vitrées de 2 m de large sur ces façades ne sont donc pas envisageables car de proportion trop carrée. Pour ce qui concerne les éventuels abris de jardin : ils devront être implantés en fond de parcelle, deux à deux en limite séparative pour éviter des implantations isolées, ou être inclus dans les volumes de construction. Les essences sélectionnées des arbres et arbustes doivent être locales et régionales : fournir un complément qui doit être validé par l'inspecteur des sites à la DRIEAT en charge du Val d'Oise et par le PNRVF. Par rapport à la placette, et afin de lui donner plus de force et afin d'éviter une masse d'enrobé importante (même si il est prévu en finition « cloutée »), le calepinage de la placette doit être revu : les bandes entourant les carrés et la bande périphérique doivent être réalisés en pavés de grès, et le remplissage des carrés doit être réalisé en pavés de grès de plus petites dimensions ou en béton désactivé, et non pas en enrobé.

Article 5

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 d) de l'étude de dépollution.

Article 6

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

Article 7

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 8

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 9

Aucune mutation entre vifs ou location de terrains compris dans le lotissement ne pourra être effectuée avant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation. Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après, l'achèvement des travaux prévu par l'article R 442-18a du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation, constaté conformément aux R 462-1 à R 462-10.

Article 10

Conformément à l'avis de l'Agence Régionale de la Santé, le pétitionnaire devra s'assurer de l'atteinte des objectifs de réhabilitation pour les différentes substances. Pour chaque maille excavée, des prélèvements et analyse de fond et de flancs de fouille devront être réalisés pour vérifier ce point. Pour les mailles non excavées, des analyses de sol permettront également de contrôler la qualité des sols, notamment parcelle 105, pour laquelle peu de résultats sont disponibles.

Les canalisations d'eau potable devront être implantées dans des terres saines, afin d'éviter toute migration des polluants vers l'eau distribuée.

De plus, l'historique du site et l'ensemble des mesures de gestion de la pollution résiduelle des sols devront être repris dans les différents actes notariaux, règlements de résidences et autres documents administratifs afin de garantir une information aux futurs usagers et une conservation dans le temps de cette dernière.

Article 11

Le lotisseur devra attirer l'attention des futurs acquéreurs sur les dispositions de l'article UH 15 du règlement du lotissement (pages 5 et 6) relatives à la présence présumée de gypse et risque de retrait gonflement, aux constructions sur sols non consolidés, à l'historique du site et des opérations de dépollutions programmées avant la livraison des lots.

Pour la partie canalisée du rû à aménager, le diamètre de la canalisation devra recueillir l'accord du service de police de l'eau de la DDT 95.

Le 29/11/2021
La Maire,
Christine BEIS.



Nota :

Ci-joint, les avis de l'ARS et du SIARP, dont les prescriptions sont à respecter obligatoirement.

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.