

SERVICE URBANISME
Application du droit des sols

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

VILLE DE L'ISLE-ADAM

Demande formulée le 08 mars 2016 complétée le 18 août 2016		Dossier : PA 095 313 16 O 5002
Par :	EIFFAGE AMENAGEMENT	Pour :
Demeurant :	11 Place de l'Europe - BP 46 78140 VELIZY -VILLACOUBLAY	Aménagement du port de plaisance de l'Isle-Adam Démolition d'une construction vétuste Création d'un lotissement de 90 lots
Représenté par :	Monsieur DROUET Vincent	Sur un terrain sis :
		Avenue Paul Thoureau / Avenue du Chemin Vert 95290 L'ISLE-ADAM

LE MAIRE

Vu la demande de permis d'aménager susvisée présentée le 8 mars 2016 complétée le 18 août 2016 par la Société EIFFAGE AMENAGEMENT représentée par Monsieur DROUET Vincent demeurant 11 Place de l'Europe - BP 46 78140 Vélizy-Villacoublay en vue de réaliser un lotissement comportant 90 lots à bâtir.

Vu les plans et documents annexés au dossier.

Vu la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, modifiée le 30 décembre 2006.

Vu la loi du 17 janvier 2001, modifiée, sur l'archéologie préventive.

Vu la loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-2 et suivants, R.421-18 et suivants.

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.122-1 et suivants, L.223-1 et suivants, L.214-1 et suivants R.222-1 et suivants, R.123-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 février 2006, modifié le 11 mai 2012 et le 24 mars 2016.

Vu l'Arrêté du Préfet de Région Ile-de-France en date du 7 octobre 2011 préconisant la réalisation d'un diagnostic archéologique sur les parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2015/12926 en date du 21 janvier 2016 portant autorisation de défrichement sur les parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Vu la Déclaration Préalable n° DP 095 313 16 O 3072 délivrée le 2 août 2016 portant modification d'un ensemble arboré protégé concerné par le projet d'aménagement.

Vu l'enquête publique au titre de l'étude d'impact sur l'environnement concernant la création d'un lotissement de 90 lots qui s'est déroulée du 15 juin 2016 au 16 juillet 2016 en Mairie de l'Isle-Adam.

Vu l'avis favorable de Madame la Commissaire Enquêtrice en date du 10 août 2016.

Vu l'avis réputé favorable en date du 26 avril 2016 du service Voie Navigable de France, Unité Territoriale Seine Nord.

Vu l'avis réputé favorable en date du 26 avril 2016 du Syndicat Mixte des Berges de l'Oise.

Vu l'avis réputé favorable en date du 23 avril 2016 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile-de-France.

Vu l'avis favorable en date du 6 avril 2016 avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Val d'Oise, Service Prévention.

Vu l'avis favorable en date du 12 septembre 2016 de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, Service de l'Agriculture de la Forêt et de l'Eau.

Vu l'avis favorable en date du 18 avril 2016 de ERDF pour un raccordement au réseau public de distribution

d'électricité calculée pour une puissance de 2650 kVA triphasé moyennant une participation financière pour une extension de réseau estimée à 26716.37 Euros hors taxes.

Vu l'avis favorable en date du 7 avril 2016 de Suez Environnement.

Vu l'avis favorable en date du 5 septembre 2016 du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Parmain l'Isle-Adam.

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial en date du 21 janvier 2016.

Vu la convention de rétrocession des voies et espaces communs.

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire,

ARRETE

Article 1 : Le Permis d'Aménager est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

La Société EIFFAGE AMENAGEMENT est autorisée à lotir le terrain d'une superficie de 88261m² situé Avenue Paul Thoureau - Avenue du Chemin Vert, cadastré sections AA 1à 5, 11p, 49, 50, 51, 68p, 69p, 70 et 80.

Article 2 : Le pétitionnaire est autorisé à lotir le terrain conformément au présent arrêté sous réserve du respect des conditions et prescriptions suivantes :

- Le nombre de lots ne pourra être supérieur à 90.
- La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 39000 m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera fixée par attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente de chaque terrain. Cette attestation sera également jointe aux demandes de permis de construire (Article R.442-11 du Code de l'Urbanisme)
- 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.442-7 du Code de l'Urbanisme, avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire du présent arrêté et des pièces s'y rapportant.
- 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.
- En application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, 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 d'autorisation de lotir, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

Article 3 : Hormis les travaux de défrichement autorisés par l'arrêté Préfectoral en date du 21 janvier 2016, aucuns travaux d'aménagement ne pourront commencés avant la réalisation d'un diagnostic archéologique et la parution de son rapport d'expertise.

Article 4 : Le lotisseur effectuera à ses frais tous les travaux et aménagements prévus par le présent arrêté et les documents ci-annexés. Il aura à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération ainsi que la participation financière prévue dans le Projet Urbain Partenarial.

La réalisation des travaux de viabilité devra être conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipements annexés à la demande du permis d'aménager.

Article 5 : Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme ;

- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 6 : Ladite autorisation d'aménager vaut permis de démolir pour la construction mentionnée au cadre 6 du formulaire de demande.

Article 7 : Les futurs constructeurs seront redevables des taxes et participations suivantes:

- Taxe d'Aménagement Départementale
- Taxe d'Aménagement région d'Ile-de-France
- Redevance Archéologie Préventive.

Article 8 : Ledit permis d'aménager est complété par les informations suivantes :

Un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits dans l'une ou l'autre des hypothèses suivants :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R.442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R.442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15.

Article 9 : 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 demande d'avis de réception postale. 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.

L'ISLE-ADAM, le

04 OCT. 2016



Pour le Député-Maire par délégation
Philippe LEBALLEUR
Adjoint Urbanisme et Grands Projets

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.

NB : La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire, si besoin, d'obtenir auprès des différents services de la Mairie, les accords nécessaires pour l'occupation du domaine public (pose d'échafaudage, mise en place d'une benne ...).

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DROIT DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé ...)

VALIDITE

Le permis d'aménager est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.424-21)

AFFICHAGE

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Un extrait d'autorisation est en outre publié dans les huit jours de la réception de la déclaration par voie d'affichage à la mairie jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois calculé à partir de la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'une décision ou les tiers qui désirent la contester peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un RECOURS CONTENTIEUX dans les deux mois à partir de la date la plus tardive d'affichage (article R 600-2) de la décision attaquée. Ils peuvent également saisir le Maire d'un RECOURS GRACIEUX. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).