COMMUNE
DE
SOISY-SOUS-
MONTMORENCY

PERMIS D'AMÉNAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Références du dossier
Déposée le :	31/03/2023 et complétée les 26/05/2023, 03/07/2023 et 01/09/2023	**PA 095 598 23 8 0001**
Par :	NEXITY FONCIER CONSEIL Représenté par M. Jean-Baptiste LAVAUR	
Demeurant à :	8-10 rue Rosa Luxemburg Bâtiment Le Colorado 95610 ERAGNY	
Pour :	Démolition de trois habitations et de trois abris de jardin Division d'un terrain de 5.649 m² pour la création de 15 lots dont 14 terrains à bâtir	Destination : HABITATION
Terrain sis :	rue du Docteur Schweitzer 95230 Soisy-sous-Montmorency	

Le Maire,
Vice-président délégué du Conseil départemental,

Vu la demande susvisée de division d'une propriété en 15 lots dont 14 terrains à bâtir et 1 lot de voirie,
Vu l'affichage du récépissé de dépôt en date du 3 avril 2023,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 442-1 et suivants et R 442-1 et suivants,
Vu l'arrêté inter préfectoral n° 07-044 du 3 avril 2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé, de l'Aérodrome Paris Charles de Gaulle,
Vu l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2002 approuvant le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 26 janvier 2017, modifié le 23 juin 2022,
Vu l'avis des services consultés,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Article 2 : La superficie de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2.520 m².

Le droit à construire par lot sera conforme à la répartition des plans et tableaux joints au dossier de la demande.

Le nombre de lots à bâtir ne pourra être supérieur à 14. La superficie des terrains est répartie comme suit :

- lot 1 : 368 m²
- lot 2 : 328 m²
- lot 3 : 330 m²
- lot 4 : 324 m²
- lot 5 : 280 m²
- lot 6 : 230 m²
- lot 7 : 266 m²
- lot 8 : 408 m²
- lot 9 : 336 m²
- lot 10 : 315 m²
- lot 11 : 284 m²
- lot 12 : 278 m²
- lot 13 : 274 m²
- lot 14 : 398 m²
- lot 15 : 1.230 m²

L'adaptation au sol des constructions devra faire l'objet d'une étude particulière. Les plans seront cotés et les coupes feront apparaître les niveaux du terrain naturel et de la construction ainsi que les mouvements de terre prévus ; ils seront obligatoirement joints aux demandes de permis de construire.

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) un certificat de la surface de plancher constructible (qui sera joint à la demande de permis de construire).

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

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.

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.

En application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotissement étant couvert par un plan local d'urbanisme.

En application de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme le lotisseur constituera une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

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 d'aménagement du lotissement, prévus par l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, constatés conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.

Les travaux devront être commencés dans les 3 ans à compter de la date de notification du présent arrêté. 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 3 : Les prescriptions formulées par les services consultés, dans leurs avis ci-annexés, devront être strictement respectés.

Article 4 : La commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Article 5 : Le constructeur doit prendre en compte les risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage des zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Soisy-sous-Montmorency, le 28 SEP. 2023

Nicolas NAUDET

8ème Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission et de sa notification au demandeur.

Le présent arrêté est transmis au Préfet le 03 OCT. 2023

NOTA :
Le terrain étant situé dans la zone de bruit D de l'aérodrome de Roissy Charles De Gaulle, la construction devra présenter un isolement acoustique à l'égard des bruits extérieurs au moins égal à 30dB (A).

Ci-joint , à titre d'information, l'avis émis par :

- ENEDIS
- VEOLIA
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE – GESTION DU DOMAINE PUBLIC
- LE SYNDICAT EMERAUDE
- SIARE
- SERVICE ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE
- LA DDT DU VAL D'OISE – SERVICE ACCESSIBILITE
- LE SDIS DU VAL D'OISE

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

1) **Caractère exécutoire d'une autorisation** : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :
   - ✓ 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.
   - ✓ En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer que 1 mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
   - ✓ Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que 15 jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
   - ✓ Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

2) **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 dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai du recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain.

3) **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. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, deux fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.
   - soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
   - soit déposée contre décharge à la mairie.

4) **Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**
   - ✓ Dans le cas d'un permis de construire ou d'aménager, adressé au maire, en 3 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 lisible de la voie publique décrivant le projet. (Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme).
   - ✓ L'affichage doit mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
   - ✓ Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

5) **Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
   - ✓ dans le délai de 2 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 15 jours après le dépôt du recours.
   - ✓ dans le délai de 3 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.

6) **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 (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

7) **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.