

A - 2022 - 154

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 21/02/2022, complétée le 13/06/2022	
Par :	SEQENS SA D'HLM Monsieur NAMIACH Franz
Demeurant à :	14-16, boulevard Garibaldi 92130 ISSY-LES -MOULINEAUX
Pour :	Revalorisation urbaine de la Cité du Petit Bois : démolition de plusieurs immeubles, lotissement de six lots à bâtir, modification du réseau viaire. PA Modificatif 1 : Répartition de la constructibilité à la vente de chaque lot. PA Modificatif 2 : Elargissement du périmètre du lotissement et du lot A, attribution d'une constructibilité au lot existant pour l'extension de la loge, modification des voiries, des stationnements et des espaces verts. PA Modificatif 3 : Mutualisation des deux lots B1-B2 et B3 en un seul lot, modification des polygones d'implantation du lot B1-B2-B3, augmentation du nombre de logements prévus sur le lot B1-B2-B3 et de la surface de plancher globale, déplacement et ajout de nouvelles plateformes d'OM/Tri-sélectif, augmentation de places de stationnement sur les nouvelles voiries et ajustement du nombre d'arbres à planter, modification de la destination des lots C et D1 en accession à prix maîtrisé.
Sur un terrain sis :	Route de Saint Germain
Références cadastrales :	BA 7, BA 8, BA 10 à 17, BA 35 à 44

Référence dossier
N° PA 78124 15 G0001 M03
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 10/03/2022

Surface de plancher créée : 0
+ 226 places de stationnement extérieur



MONSIEUR LE MAIRE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/02/2014 et modifié le 12/04/2021,
Vu le permis d'aménager initial n° PA07812415G0001 délivré le 11 janvier 2016,
Vu le permis d'aménager modificatif n° PA07812415G0001/M1 délivré le 12 juillet 2016,
Vu le permis d'aménager modificatif n° PA07812415G0001/M2 délivré le 18/03/2019,
Vu la demande de permis d'aménager modificatif référencée ci-dessus,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 11/03/2022, identique à l'avis émis sur le permis d'aménager initial (ci-joint copie),
Vu la réponse sans nouvel avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines - Groupement Prévention en date du 18/03/2022,
Vu l'avis du Conseil Départemental des Yvelines, Direction des mobilités en date 25/07/2022 (ci-joint copie),
Vu l'avis favorable avec prescriptions/recommandations du service Environnement de la CASGBS en date du 30/03/2022 (ci-joint copie),

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande, portant de 224 à 226 places le nombre de places de stationnement extérieur créées (dont 142 places sur les nouvelles voies à créer), sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre de lots à bâtir autorisé est de cinq.

La surface de plancher maximale autorisée dans le lotissement est de 24 101 m², dont 200 m² destinés à l'extension de la loge des gardiens sur le lot bâti existant, 21 461 m² destinés à l'habitation et 2440 m² destinés aux commerces et activités de services ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette constructibilité sera répartie à la vente des lots. Le lotisseur devra fournir un certificat aux acquéreurs des lots, mentionnant la surface de plancher maximale autorisée.

Les constructions à édifier sur les lots devront s'inscrire dans les polygones d'implantation définis sur le plan de composition d'ensemble PA4.

Le stationnement nécessaire aux constructions à édifier sur les lots devra être assuré conformément à l'article UB12 du PLU, à l'intérieur de ces lots.

Conformément aux plans et documents du présent dossier :

- Sur le lot AE (d'une superficie de 4986 m²), l'emprise au sol des constructions à édifier ne pourra excéder 2935 m², et celles-ci devront être accompagnées de 1514 m² d'espaces verts au minimum ;
- Sur le lot B1-B2-B3 (d'une superficie de 5312 m²), l'emprise au sol des constructions à édifier ne pourra excéder 3342 m², et celles-ci devront être accompagnées de 1501 m² d'espaces verts au minimum ;
- Sur le lot C (d'une superficie de 3227 m²), l'emprise au sol des constructions à édifier ne pourra excéder 1493 m², et celles-ci devront être accompagnées de 1659 m² d'espaces verts au minimum ;
- Sur le lot D1 (d'une superficie de 1780 m²), l'emprise au sol des constructions à édifier ne pourra excéder 1021 m², et celles-ci devront être accompagnées de 710 m² d'espaces verts au minimum ;
- Sur le lot D2 (d'une superficie de 2039 m²), l'emprise au sol des constructions à édifier ne pourra excéder 1068 m², et celles-ci devront être accompagnées de 909 m² d'espaces verts au minimum.
- Sur le lot bâti existant (d'une superficie de 32 849 m²), l'emprise au sol des constructions après réalisation de l'extension de la loge ne pourra excéder 7416 m², et celles-ci devront être accompagnées de 10 467 m² d'espaces verts au minimum.

Article 3 : Le permis d'aménager est délivré sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

L'ensemble des prescriptions contenues dans le permis initial et le permis modificatif précédent sont maintenues et devront être respectées.

Il est en particulier rappelé :

ESPACES VERTS

Conformément aux dispositions de l'article UB13-2 du PLU, « les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes », les abattages d'arbres devront être compensés par des plantations d'arbres en nombre équivalent.

CARRIERES

Les prescriptions émises par l'Inspection Générale des Carrières dans ses avis du 21 octobre 2015 annexé au PA initial et du 12 novembre 2018 annexé au présent arrêté devront être respectées. Le pétitionnaire devra notamment faire procéder, préalablement à la réalisation du projet, aux études et travaux suivants par des entreprises spécialisées :

- Mise en place de visites de surveillance périodiques de l'état de stabilité des vides accessibles par un expert.
- Le comblement des vides par injection avec clavage de la carrière inaccessible. Ceux-ci devront être postérieurement contrôlés par des sondages.
- Les travaux éventuels nécessaires et suffisants pour assurer la mise en sécurité de la propriété.
- Fondations adaptées.

Les rapports d'études et d'investigations géotechniques liés à la détection de vides et les dossiers de recollement des travaux réalisés devront être communiqués, pour information, à l'Inspection générale des Carrières, qui est chargée de l'archivage et de la mise à jour des documents relatifs aux anciennes cavités abandonnées.

Article 4 : Avant tout commencement d'exécution des travaux, le lotisseur devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Le lotisseur est informé que tout déplacement de poteaux, candélabres ou avaloirs, ainsi que le remplacement d'arbres, rendu nécessaire par la réalisation de l'opération, sera à la charge du demandeur et sous le contrôle des services techniques municipaux.

Article 5 : Il est rappelé que le lotisseur justifiant d'une garantie extrinsèque d'achèvement des travaux établie par la société coopérative de caution mutuelle CAUTIALIS conformément à l'article R.442-14 du code de l'urbanisme, il est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux du lotissement.

Si, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location des lots à bâtir, soit au plus tard le **31 décembre 2025** (date d'achèvement des travaux fixée dans le permis d'aménager initial), le garant devra verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie aura été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les tributaires de lots. A défaut, le versement sera fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

Article 6 : Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

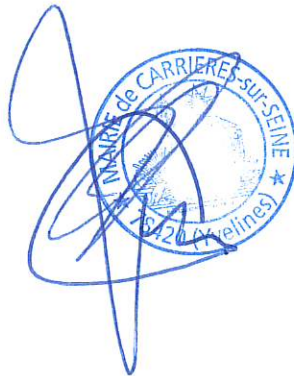
- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

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 7 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive.

Article 8 : 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 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.

Carrières-sur-Seine, le 17 AOUT 2022



**Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint en charge de l'Urbanisme,
la Sécurité, les Travaux et la Voirie,
Michel MILLOT**

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.