MAIRIE DE L'HAY-LES-ROSES

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		*Référence du dossier*
Déposée le :	03/10/2018	**PC 094 038 18 W 1029**
Complété les :	19/10/2018, 31/12/2018, 31/01/2019, 08/02/2019 et 05/03/2019	
Par :	SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	**Habitation :**
Représenté par :	Monsieur Christophe BACQUE	**Surface de plancher créée : 2.888,20 m²**
Demeurant à :	121 avenue de Malakoff 75116 PARIS	**Commerce :**
Nature des travaux :	Nouvelle construction	**Surface de plancher créée : 839,70 m²**
Pour un terrain sis :	8-10 rue des Tournelles	**Destinations : Habitation et Commerce**

Le Maire :

Vu la demande de Permis de Construire susvisée tendant à la construction d'un ensemble immobilier de 42 logements d'une surface de plancher de 2.888,20 m² et 3 commerces d'une surface de plancher de 839,70 m² (d'une surface de plancher totale après travaux de 3.727,90 m²) ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.111-27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'HAY-LES-ROSES approuvé le 26 septembre 2016 et objet d'une modification simplifiée approuvée le 07 novembre 2017 ;

Vu le dépôt de la demande affiché en Mairie le 05/10/2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°9 en date du 09/02/2016 approuvant le lancement et les modalités de concertation préalable dans le cadre l'opération d'aménagement « Cœur de Ville » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°14 en date du 15/12/2016 approuvant le bilan de la concertation dans le cadre de l'aménagement du Cœur de Ville ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°8 en date du 28/09/2017 concernant l'opération Cœur de Ville et l'attribution de la concession d'aménagement au candidat Citallios ;

Vu la délibération du Conseil Territorial n°1314 du 26/03/2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Cœur de ville ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°13 du 29/03/2018 décidant d'engager une procédure de déclassement du domaine public sur le secteur Cœur de ville ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°14 en date du 29/03/2018 donnant l'autorisation à la société Emerige pour le dépôt de permis de construire dans le cadre de la concession d'aménagement Cœur de Ville ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°8 en date du 20/12/2018 sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre sur le principe de désaffectation de la rue Watel ;

Vu la délibération du Conseil territorial n°1374 du 09/04/2019 actant le principe de désaffectation de la rue Watel ;

Vu les plans d'aménagement de la voirie et des espaces publics présentés par l'Aménageur dans sa demande de permis d'aménager PA n° 094 038 18 W 6003 déposée le 26/11/2018 ;

Vu le permis de construire PC n° 094 038 18 W 1028 délivré le 04/07/2019 ;

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du 15/10/2018 instruit pour une puissance de raccordement de 325 kVA triphasé, dont copie ci-jointe ;

..../...

Vu l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet en date du 08/03/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale produit en date du 03/04/2019 par le pétitionnaire, dont copie ci-jointe ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique et sur registre papier en mairie portant sur le projet « résidence roseraie », construction de deux îlots à vocation de logements, de commerces et d'équipements (parkings et salle polyvalente), et constituant le programme immobilier de l'opération d'aménagement Cœur de Ville, laquelle s'est déroulée pendant trente jours consécutifs du 04/04/2019 au 03/05/2019 inclus ;

Vu les observations et remarques apportées sur le registre en mairie et sur l'adresse électronique dédiée à la consultation ;

Vu la synthèse de la participation publiée sur le site internet de la ville le 03/07/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/03/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre le Risques d'Incendie et de Panique dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur en date du 16/11/2018, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 13/03/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'accord du Maire au nom de l'Etat pour des travaux portant sur un établissement recevant du public dans le cadre d'une demande de permis de construire en date du 13/06/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Val-de-Marne en date du 28/02/2019 qui s'est réunie le 25/02/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu le recours contre l'avis de la CDAC formulé par Monsieur Gilles SMADJA, représentant « L'HAY NATURE », en date du 02/04/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis favorable au projet de construction par les membres de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) en date du 13/06/2019, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Voirie de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 09/11/2018, dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25/01/2019, dont copie ci-jointe ;

Considérant par ailleurs, que les incidences du projet sur l'environnement ont été analysées dans l'étude d'impact susvisée et que le maître d'ouvrage du programme immobilier est tenu de mettre en œuvre les prescriptions et mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les mesures de suivis des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, précisées en annexe au présent arrêté.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Ledit permis est assorti des prescriptions émises dans les avis ci annexés.

ARTICLE 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement (TA avec un taux communal de 5%) dont le permis de construire est le fait générateur.

.../...

ARTICLE 4 : L'aménagement intérieur des cellules commerciales prévues au sein des bâtiments objets du présent permis n'étant pas connu à ce jour, ces parties de bâtiments devront chacune faire l'objet d'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne leur aménagement intérieur, laquelle devra être demandée et obtenue avant leur ouverture au public.

ARTICLE 5 : Le maître d'ouvrage du programme immobilier, objet du présent permis, mettra en œuvre les prescriptions et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'environnement ainsi que les mesures de suivis des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine précisées en annexe au présent arrêté.

L'HAY-LES-ROSES, le 04 JUIL. 2019

Vincent JEANBRUN

Maire de L'Haÿ-les-Roses
Vice-Président de la Région Ile-de-France

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission (R.424 -12) en date du 09 JUIL. 2019

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

RAPPEL DE CERTAINES SANCTIONS EN MATIERE D'INFRACTION A LA REGLEMENTATION SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (Articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme)

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par le Code de l'urbanisme, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec ses dispositions est punie d'une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autre cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues ci-dessus peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolitions imposées par les autorisations visées au premier alinéa ;

2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation : il peut assortir sa décision d'une astreinte de 500 € au plus par jour de retard.

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75 000 € et un an d'emprisonnement de trois mois d'emprisonnement sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées au deuxième alinéa.

CARACTERE EXECUTOIRE DE L'AUTORISATION :

La déclaration préalable est exécutoire à la date à laquelle elle est acquise, elle ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont **les dimensions sont supérieures à 80 centimètres de manière visible, de la voie publique ou des espaces ouverts au public, et pendant toute la durée du chantier.** Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (A.424-15 à A.424-18).

Il indique également, en fonction de la nature du projet (A 424-16) :

a, si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel,

b, si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus,

c, si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,

d, si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit mentionner **intégralement le texte suivant** :

" Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). »

DUREE DE VALIDITE :

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (article R.424-17 et R.424-18 modifiés par le décret 2016-6 du 05/01/2016) à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Ces dispositions sont applicables à la décision de non-opposition à une Déclaration Préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux (R.424-17).

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour un délai 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 (R.424-21).

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires sur papier libre et adressée par pli recommandé ou déposé en mairie, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R.424-22)

DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX :

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire ou déposé contre décharge en mairie (R.462-1). Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par échange électronique dans les conditions définies par cet article.

Le maire à trois mois à la réception de la D.A.A.C.T. pour contester cette déclaration ou cinq mois si le récolement est obligatoire (R.462-6). Passé ce délai, vous pouvez sur simple requête obtenir sous quinzaine, une attestation du maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de silence, cette attestation est fournie par le préfet à la demande du bénéficiaire ou de ces ayants droit (R. 462-10).

DROIT DES TIERS :

Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (*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 l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DELAI ET VOIES DE RECOURS :

Si vous entendez contester le refus, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de cette décision. Vous pourrez 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*).

En cas de refus de permis ou de déclaration préalable, fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, vous pouvez saisir, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préfet de région d'un recours contre cette décision.