REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier PC n° 092 047 18 C0003

date de dépôt : 19 Mars 2018
demandeur : SCI 33 JARDY, représenté par M. HECK Stanislas
pour : démolition de commerce existant et construction d'un immeuble de commerce et bureaux
adresse terrain : 33, boulevard de Jardy
92430 Marnes-la-Coquette

Commune de Marnes-la-Coquette

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE
ARRIVEE LE
25 JUIL. 2018
DCL
DCL/URBANISME

ARRÊTÉ
d'accord à une demande de permis de construire valant démolir au nom de la commune de Marnes-la-Coquette

Le Maire de Marnes-la-Coquette,

VU la demande de permis de construire valant démolir n° 092 047 18 C0003 présentée le 19 Mars 2018 par la SCI 33 JARDY, représenté par M. Stanislas HECK domicilié 43, avenue Lucien René Duchesnes 78170 La Celle Saint Cloud sur un terrain situé 33, boulevard de Jardy à Marnes-la-Coquette (92430) (parcelle cadastrée AB 399 d'une superficie de 516m²) en vue de procéder à la démolition du commerce existant et à la construction d'un immeuble de commerce et de bureaux,

Surface commerce existante ; 106.11 m²
Surface commerce supprimée : 106.11 m²
Surface commerce créée : 74.11 m²
Surface bureau créée : 422.69 m²
Surface totale : 496.80 m²

VU la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MARNES-LA-COQUETTE approuvé le 09 février 2011, et modifié le 21 décembre 2017,

VU l'avis de l'UDAP 92 des 13 avril 2018, ci-annexé,

VU l'avis de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest du 19 Avril 2018 ci-annexé,

VU l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris du 30 mars 2018 ci-annexé,

VU l'avis d'ENEDIS du 17 Avril 2018 ci-annexé,

VU l'avis d'Orange du 26 Mars 2018 ci-annexé,

VU l'avis du Conseil Départemental des Hauts de Seine – direction de l'eau – du 6 Avril 2018 ci-annexé,

VU l'avis du Conseil Départemental des Hauts de Seine – direction des mobilités du 24 Avril 2018 ci-annexé,

VU l'avis de l'ONF du 13 Avril 2018 ci-annexé,

VU l'avis de la DRIEA du 06 avril 2018 ci-annexé,

CONSIDERANT que l'article UEa 2 du PLU précise que « les locaux à usage de commerce sont admis s'ils respectent les conditions suivantes :
- qu'ils soient destinés au commerce
- à concurrence de 80m² de surface hors œuvre nette par parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 500m²
- que les parcelles aient une façade sur la RD 907 ou RD 182

- que ces locaux soient intégrés dans la construction à usage d'habitation

Et que compte tenu de l'usage « commerce » existant du site et de sa proximité immédiate avec l'autoroute, une construction à usage de commerce et de bureaux est plus adaptée à celle d'habitation,

CONSIDERANT qu'il convient d'appliquer les dispositions de l'article UD7. 4 du PLU compte tenu de la proximité du projet en limite avec la voie privée appartenant à l'ONF, d'appliquer un retrait de 4m par rapport à ladite voie et d'autoriser la création de baies pour valoriser l'entrée de ville de Marnes la Coquette,

CONSIDERANT que l'article UEa10 du PLU précise que « la hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser 10m au faîtage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles aménageables pour les constructions principales » et que le projet, d'une hauteur maximale de 10m, dispose d'un dernier étage qu'il convient de considérer dans son entièreté sous comble aménageable, interprétation faite à l'appui d'une grande partie des maisons construites dans cet esprit dans le domaine de la marche,

CONSIDERANT que l'article UEa10 du PLU précise que « l'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de couverture » et que le projet comprend une toiture dite « à la Mansard » dont la partie supérieure est composée de zinc et la partie inférieure d'ardoise qu'il convient d'accepter pour respecter les proportions de matériaux caractéristiques de ce style architectural,

ARRÊTE

Article 1

La demande de Permis de Construire valant démolir n°092 047 18 C0003 est accordée sous réserve du droit des tiers, du respect des avis ci-annexés et bénéficie de quatre adaptations mineures.

Article 2

Les règles définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des constructions d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont applicables à la présente demande de Permis de construire valant démolir.

Article 3

PRESCRIPTIONS FISCALES

1) L'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finance rectificative pour 2010 et du décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

2) Le présent projet est assujetti aux dispositions de la délibération communale en date du 17 Juin 2011 instituant une taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal en fixant un taux uniforme de 5%.

3) Le présent projet est assujetti aux dispositions de la délibération du Conseil Général des Hauts de Seine en date du 29 avril 2011 instituant une taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire du département des Hauts de Seine au taux de 2.3%.
La répartition du taux entre le financement des espaces naturels sensibles et le financement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement est établie comme suit : 2% pour les Espaces Naturels Sensibles et 0.3% pour le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.

4) Le présent projet est assujetti aux dispositions de la Délibération en date du 17 novembre 2011 du Conseil régional d'Ile de France portant le taux de la taxe d'aménagement à 1%.

Article 4

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE
ARRIVE LE
25 JUIL. 2018
DCL
BCL/URBANISME

Copie

Ledit permis de construire est assujetti aux prescriptions, participations énoncées dans les avis ci-annexés et à la prise en compte de l'Arrêté Préfectoral n° 2000-271 du 05 octobre 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 5

Mention du Permis de Construire sera affichée sur le terrain dès la notification de la décision d'octroi, et ce, pendant toute la durée du chantier, conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du code l'urbanisme.

Article 6

Le directeur général des services de la mairie de Marnes-la-Coquette et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.
La présente décision sera notifiée au Pétitionnaire et transmise au représentant de l'État pour contrôle de légalité. Elle est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été procédé aux transmissions et notifications précitées.

Fait à Marnes-la-Coquette, le 20 juillet 2018

Le Maire,
Christiane BARODY-WEISS.

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE
ARRIVE LE
25 JUIL. 2018
DCL
BCLI/URBANISME

MAIRIE DE MARNES-LA-COQUETTE (92) Hauts-de-Seine

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.

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'Etat. 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 la déclaration préalable :
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 de la déclaration préalable 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 pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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.

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.