



Dossier n° PC 95 371 2400015

Date de dépôt : 11/10/2024

Demandeur : SCI YAK 2020 représentée par Monsieur Amar HADDAD

Pour : construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : 3 rue du Cimetière

95670 MARLY-LA-VILLE

ARRÊTÉ N° 001-2026
Permis de construire délivré par le Maire au nom de la Commune de
MARLY-LA-VILLE

Le maire de MARLY-LA-VILLE,

VU la demande de permis de construire présentée le 11/10/2024 complétée le 16/12/2024 par la SCI YAK 2020 représentée par Monsieur Amar HADDAD demeurant 9 rue de Malabry, LE PLESSIS-ROBINSON (92350) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle,
- Sur un terrain situé 3 rue du cimetiere, cadastré ZA 643 – ZA 648 à MARLY-LA-VILLE (95670),
- Pour une surface de plancher créée de 124.79 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 16/10/2024 ;

VU la décision implicite de rejet de la présente demande de permis de construire en date du 16/08/2025 ;

VU l'article L243-1 du code de relation entre le public et l'administration ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

VU l'article R425-17 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment l'article UB 4 du règlement du PLU ;

VU la loi du 02/05/1930 modifiée relative à la Protection des Monuments Naturels et des Sites ;

VU la décision en date du 10/12/2025 émise la ministre de la transition écologique, de la biodiversité et de négociations internationales sur le climat et la nature après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (copie jointe) ;

VU l'avis en date du 13/12/2024 émis par le SDIS du Val d'Oise (copie jointe) ;

VU l'avis de VEOLIA en date du 06/08/2024 émis par voie dématérialisée qui précise :

« Complément : Le projet pourra être desservi par la canalisation Ø 200 mm en amiante ciment existante rue du Cimetière. Il conviendra de prendre rendez-vous au 0969.360.400 pour la demande de métré. Pression de service : 7 bars. Il est à prévoir un réducteur de pression » ;

VU les avis en date des 24/10/2024 et 20/11/2024 émis par le SICTEUB (copies jointes) ;

VU l'avis en date du 23/10/2024 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

Considérant l'article L243-1 du code de relation entre le public et l'administration qui dispose :

« Un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits peut, pour tout motif et sans condition de délai, être modifié ou abrogé sous réserve, le cas échéant, de l'édiction de mesures transitoires dans les conditions prévues à l'article L. 221-6 » ;

Considérant que la présente demande de permis de construire n'a fait l'objet d'aucune notification de décision dans le délai d'instruction de la demande au motif qu'à la date de la décision implicite de rejet le ministre en charge des sites n'a pas émis de décision au titre du site classé ;

Considérant à ce titre que la demande de permis de construire a fait l'objet d'un acte non créateur de droit en vertu du code de relation entre le public et l'administration ;

Considérant qu'une autorisation assortie de prescriptions au titre du site classée en date du 10/12/2025 a été émise par la ministre de la transition écologique, de la biodiversité et de négociations internationales sur le climat et la nature en dehors du délai d'instruction de la présente demande de permis de construire ;

Considérant en application de l'article L243-1 du code de relation entre le public et l'administration, la décision implicite de rejet de la présente demande peut être abrogée et le permis de construire peut être délivré sous réserve de la prise en compte des prescriptions notamment émises par le ministre en charge des sites ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le terrain objet de la demande est situé dans un *secteur de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur*, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme indiqué sur le plan de zonage du PLU ;

Considérant les prescriptions correspondantes au *secteur de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur*, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme du règlement du PLU qui dispose notamment :

« Ce secteur délimité par une trame aux documents graphiques est constitué de sols compressibles, saturés d'eau. Tout aménagement sur ce secteur nécessite une étude préalable par un bureau d'études de sol.

Sont interdits :

- Les sous-sols enterrés

- L'assainissement autonome.

De plus, il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées » ;

Considérant la situation du terrain situé dans le secteur de risque susmentionné et en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être délivré sous réserves de la production d'une étude préalable par un bureau d'études de sol et de la mise en œuvre de toutes les solutions techniques nécessaires pour assurer la stabilité de la construction projetée ;

Considérant l'article UB 4 du règlement du PLU qui dispose notamment :

« [...] Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée [...] » ;

Considérant qu'afin d'être compatible avec l'article UB 4 susvisé, le projet doit faire l'objet de prescriptions spéciales relatives au traitement des eaux pluviales ;

Considérant les dispositions de l'article R425-17 du code de l'urbanisme qui précise :

« Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R425-17 du code de l'urbanisme et de la situation du présent projet dans le

site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève, le permis de construire ne peut être délivré qu'après l'obtention de l'accord du ministre en charge des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;

Considérant à ce titre que l'autorité compétente est tenue par la décision du ministre en charge des sites ;

Considérant de ce fait que l'autorisation peut être délivré sous réserve de la prise en compte des prescriptions spéciales.

ARRETE

Article 1 : La décision implicite de rejet en date du 16/08/2025 est abrogée.

Article 2 : Le présent permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 3 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté. De plus, le projet respectera la mise en œuvre de l'intégralité des prescriptions émises par le ministre en charge des sites :

- Les tuiles présenteront une répartition minimum de 20 au m2.
- Les menuiseries seront d'une teinte plus claire que le gris anthracite présenté (par exemple blanc cassé, gris-vert pastel, gris-bleu pastel, beige clair, à l'exclusion du blanc pur) ou plus soutenue (par exemple, gris souris ou bleu-gris, etc.).
- Les portes fenêtres seront redimensionnées afin de présenter des proportions nettement verticales (environ 1,5 fois plus hautes que larges).
- Concernant la toiture, a minima un des deux châssis de toit en façade latérale ouest sera supprimé. Les percements en toitures seront positionnés à l'aplomb des ouvertures en façade. Les châssis de toit seront encastrés (sans volet roulant en surépaisseur), et de dimensions maximales 80 x 100 cm afin de limiter l'impact en toiture des percements.
- La clôture consistera en un mur bahut avec barreaudage métallique droit et fin en partie supérieure (2/3 de la hauteur totale). Le portail reprendra cette typologie, avec une partie basse pleine et une partie supérieure en barreaudage.

Article 4 : Le terrain étant situé dans un secteur de risque naturel liée à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme, **il conviendra de réaliser une étude préalable par un bureau d'étude de sol et de mettre en œuvre les solutions techniques nécessaires pour assurer la stabilité du bâtiment projeté.**

Article 5 : Afin de respecter l'article UB 4 du règlement du PLU, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement sur le terrain de l'opération. Toutefois, le terrain étant situé dans un secteur de risque naturel liée à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme et **en cas de mise en œuvre d'un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur des eaux pluviales, il conviendra de se rapprocher du SICTEUB, concessionnaire compétent en matière d'eaux pluviales urbaines, afin de respecter les modalités techniques raccordement.**

Marly la Ville, le 05 janvier 2026

Le Maire, André SPECQ



Nota : L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur son obligation de déposer en mairie sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux une fois le projet réalisé.

De plus il conviendra nécessairement de se rapprocher de l'administration fiscale pour déclarer les éléments du projet soumis à taxe et/ou participation.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

« 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 la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.

- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.

Le demandeur peut 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. Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre cette décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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 trois 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 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 deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois 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 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.
- dans le délai de trois 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.

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.