



Dossier n° PC 95 371 2500018

Date de dépôt : **12/09/2025**

Demandeur : **Monsieur ULAS MURAT**

Pour : **Démolition d'une maison individuelle et d'une annexe, construction d'un immeuble de deux logements avec local d'activités**

Adresse terrain : **59 avenue HENRI BARBUSSE
95670 MARLY-LA-VILLE**

ARRÊTÉ N° 010-2026

Permis de construire délivré par le Maire au nom de la Commune de Marly-la-Ville

Le Maire de Marly-la-Ville,

VU le permis de construire présenté le 12/09/2025, complété le 09/10/2025 et le 27/10/2025 par Monsieur ULAS MURAT demeurant 59 avenue HENRI BARBUSSE, MARLY-LA-VILLE (95670) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la démolition d'une maison individuelle et d'une annexe, la construction d'un immeuble de deux logements avec local d'activités,
- sur un terrain situé 59 avenue HENRI BARBUSSE, à MARLY-LA-VILLE (95670),
- pour une surface de plancher créée de 120,81 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 15/09/2025 ;

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

VU l'article R425-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article L122-3 du Code de la Construction de l'Habitation ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en particulier les dispositions de l'article UB11 qui précisent que la forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages et que les murs extérieurs en maçonnerie des constructions et les murs bahuts doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales ;

VU l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables ;

VU les dispositions de l'article L342-21 du Code de l'Energie qui précisent que le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation

d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme ; la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ;

VU l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

VU l'arrêté de non opposition à la Déclaration Préalable de division n°95 371 2500061 en date du 25/07/2025 ;

VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 12/12/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 17/11/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en date du 19/11/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, précisant notamment que le raccordement sera soumis au paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en date du 02/12/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales urbaines (voir copie jointe) ;

VU l'absence d'avis du SIGIDURS ;

VU les avis favorables avec réserves du SDIS du Val d'Oise en date du 05/12/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'absence d'avis du SHRUB/PAQC – Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées ;

VU l'avis favorable avec réserves émis par le Conseil Départemental du Val d'Oise – Direction des routes départementales en date du 13/06/2025 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire n°95 371 2500007 portant sur un projet identique sur le même terrain (voir copie jointe).

Considérant que l'emploi d'un enduit de teinte « brique orange » pour les pignons et certaines modénatrices ne relève pas du répertoire local des teintes utilisées pour le traitement des façades dans un contexte bâti constitué quasi intégralement de maisons individuelles aux enduits de ton pierre ou beige/ocré, voire blanc cassé, mais qu'il peut y être remédié par l'observation d'une prescription de mise en œuvre de teinte d'enduit.

ARRÈTE

Article 1 : Le présent permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté, en intégrant l'ensemble des prescriptions émises par les concessionnaires et les services consultés dans leurs avis visés ci-dessus à l'exception de la mise en œuvre de l'enduit de teinte « brique orange ». Il conviendra de choisir une teinte de ton pierre ou beige/ocré, voire blanc cassé à la place.

Article 3 : Le bénéficiaire de la présente autorisation devra prendre l'attache du SICTEUB avant tout démarrage des travaux afin qu'en concertation une ou plusieurs solutions techniques adaptées au projet et à son terrain d'assiette soient trouvées concernant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Article 4 : Le demandeur est informé des réserves émises par le Conseil Départemental du Val d'Oise – Direction des routes départementales qui seront nécessairement à respecter dans le cadre de toute élaboration ou mise en œuvre de projet :

Les parcelles ne disposant pas d'accès à la RD922, un accès commun devra desservir ces deux lots.

En cas de mise en place de portails, des produits de type motorisé devront être privilégiés, installés en retrait de 5m de la limite du domaine public.

Ce projet nécessitera la suppression d'une place de stationnement. A ce titre le pétitionnaire devra se rapprocher des services de la commune pour un accord.

Un bateau devra être réalisé, la bordure de trottoir sera abaissée à 0,05 cm de hauteur sur une longueur de 5,00 mètres maximum. Le raccordement de la partie abaissée avec la bordure de trottoir existante se fera sur 1 mètre de chaque côté, pour une longueur totale de 7,00 mètres.

Le passage entre la bordure de trottoir et la limite du domaine public sera revêtu de couleur et de calibrage des matériaux à l'identique des entrées charretières voisines existantes.

Tous les travaux incombant à cet aménagement seront à la charge du pétitionnaire.

S'agissant d'une section en agglomération où la vitesse est limitée à 50 km/h, les distances de visibilité sont conformes (supérieures à 44 mètres mesurés dans les deux sens de circulation).

Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour recueillir les eaux de ruissellement quelle que soit provenance et procéder à leur infiltration. Elles ne pourront pas être rejetées sur le domaine public départemental.

Un avis favorable donné à une autorisation du droit des sols ne vaut pas autorisation de faire des travaux sur le domaine public. Ceux-ci ne peuvent être engagés qu'à la délivrance d'une permission de voirie.

Article 5 : Le futur exploitant local commercial devra procéder au dépôt d'un dossier en Mairie pour consultation des sous-commissions ERP-IGH et accessibilité avant tout aménagement intérieur et ouverture de l'établissement.



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.télérecours.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 périmee 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.

