



Dossier n° PC 95 580 2500001

Date de dépôt : **07/03/2025**

Demandeur : **SCI ILE DE FRANCE**

représentée par **Mathieu RENON**

Nature de projet : **Construction d'un bâtiment logistique
comprenant des bureaux**

Adresse terrain : **Terre de Guepelle
(parcelles A 776 – A 777)
95470 SAINT-WITZ**

Surface de plancher créée :

à usage d'entrepôt : 2 611 m²

à usage de bureau : 428 m²

ARRÊTÉ Permis de Construire délivré au nom de la commune de SAINT-WITZ

Le maire de SAINT-WITZ,

VU la demande de permis de construire présentée le 07/03/2025 complétée le 25/03/2025, le 23/04/2025 et le 15/05/2025 par la SCI ILE DE FRANCE représentée par Monsieur Mathieu RENON demeurant 103 Impasse de la Pépinière à THIZY LES BOURGS (69240) ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 10/03/2025 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un bâtiment logistique comprenant des bureaux,
- Sur un terrain situé Terre de Guepelle, cadastré A776 – A 777 à SAINT-WITZ (95470),

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 R423-59 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Sous réserve des dispositions des articles L. 752-4, L. 752-14 et L. 752-17 du code de commerce et des exceptions prévues aux articles R*423-60 à R*423-71-1, les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable. »*

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles 2.3.4 et 3.2.5 du règlement de la zone AUeco du PLU ;

VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS consulté par voie dématérialisée le 13/03/2025 ;

VU l'avis en date du 22/04/2025 émis par le SDIS du Val d'Oise ;

VU l'avis en date du 28/03/2025 émis par le SIAH ;

VU l'avis en date du 20/03/2025 émis par le SICTEUB ;

VU l'avis en date du 31/03/2025 émis par la SAUR ;

VU les avis en date du 26/03/2025 émis par le SYMABY et le SICTEUB ;

VU le permis d'aménager référencé PA 095 580 2200001 délivré le 17/02/2023 ;

VU le permis d'aménager référencé PA 095 580 2200001-M01 délivré le 26/02/2024 ;

VU le permis d'aménager référencé PA 095 580 2200001-M01 délivré le 25/06/2024 autorisant la vente ou location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux objet du permis d'aménager et son modificatif ;

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

« 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 l'article 2.3.4 du règlement du PLU qui dispose notamment :

« Lorsque la gestion à la source des eaux pluviales n'est pas possible, le raccordement au réseau public des eaux pluviales (s'il existe), est autorisé avec un débit de rejet, en sortie d'opération, limité à 1l/s/ha pour une pluie de projet de fréquence vicennale. Conformément au règlement d'assainissement et aux préconisations des autorités compétentes. Dans ce cas, l'impossibilité technique de recourir à l'infiltration des eaux pluviales devra être démontrée par le pétitionnaire » ;

Considérant qu'il ressort des avis émis par le SICTEUB et le SYMABY que les modalités de gestion des eaux pluviales doivent être précisées et justifiées.

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales traitées par une noue d'infiltration en limite avant de rejoindre le réseau E.P. de la zone avec un débit réservé de 5l/s ;

Considérant en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et afin de respecter l'article 2.3.4 du PLU susvisé , le projet peut être délivré sous réserve de l'observation d'une prescription imposant de définir les modalités techniques de gestion des eaux pluviales avec le concessionnaire compétent préalablement à la réalisation des travaux .

Considérant les dispositions de l'article 3.2.5 du règlement de la zone AUeco du PLU qui dispose notamment :
« Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet ne prévoit ni la création d'un espace de stockage des déchets, ni la création d'une aire de collecte des déchets comme stipulé par l'article 3.2.5 précité ;

Considérant qu'afin de respecter les dispositions de l'article 3.2.5 du PLU susvisé, le projet pourra faire l'objet d'une prescription spécifique relative à la création des équipements de stockage et de collectes des déchets ;

Considérant que pour l'ensemble de ces motifs, l'autorisation ne peut être délivrée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

ARRETE

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

Article 2 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté et devront respecter les prescriptions émises aux articles suivants.

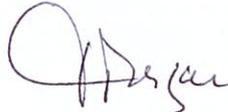
Article 3 : Préalablement à la réalisation des travaux, les modalités techniques de gestion des eaux pluviales du site devront être définies de concert avec le concessionnaire compétent dans le respect du cahier des prescriptions EP/EU SICTEUB-SYMABY et du règlement de la zone AUeco du PLU.

Article 4 : Conformément à l'article 3.2.5 du règlement de la zone AUeco du PLU, un espace de stockage des déchets intégré ou non au bâtiment à édifier, ainsi qu'une aire de collecte implantée à la limite de la voie de desserte du lot devront être réalisés.

Article 5 : Un permis de construire modificatif prenant en compte les prescriptions mentionnées aux articles 3 et 4 devra être déposé.

Le 02 juillet 2025,

Le Maire
Frédéric MOIZARD



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.

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.