

SEBAIL 78

Téléphone : 01 45 38 31 00

Fax : 01 45 38 31 01

Mail : contact@codicil.fr

Mairie d'ABLIS

A l'attention de Monsieur Le Maire,

8 rue de la Mairie

78 660 ABLIS

LR_AR 1A 184 375 8262 4

Paris, le 05 Novembre 2020

Objet : Demande de pièces complémentaires PC 078 003 20 C0015 - ABLIS (78 660)

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre demande de compléments reçue le 25 Septembre 2020, nous vous communiquons nos éléments de réponses :

Pièces manquantes

- PC00 : parcelles ZA XX et ZA YY – ces parcelles sont en cours de régularisation auprès des services de l'état par le Ministère des Transports et son délégataire COFIROUTE. L'attribution des références cadastrales sera réalisée une fois la cession définitive établie. Pour mémoire, la cession de ces parcelles par le Ministère des transports à notre profit est en cours depuis 3 avril 2018. Nous vous joignons le courrier COFIROUTE à ce sujet (**Voir PC An.01**). Notre contact de COFIROUTE, Monsieur HENRY, nous indique que le dossier devrait être régularisé d'ici fin de l'année.

La délivrance des précédentes autorisations d'urbanismes PA 078 003 A0001, PC 078 003 18 A0022 et PC 078 003 18 A0023, n'avait pas soulevé d'interrogation particulière à ce sujet.

- PC25 : Bien que notre dossier soit soumis à autorisation au titre de la réglementation ICPE (et donc non concerné réglementairement par la PC25), nous vous joignons le courriel, émanant de M. LAMBRECHT (Inspecteur de la DRIEE – UD 78), attestant du récépissé de dépôt, en date du 04 septembre 2020, de notre demande d'autorisation environnementale actuellement en cours d'instruction. (**Voir PC An.02**).

SEBAIL 78

Téléphone : 01 45 38 31 00

Fax : 01 45 38 31 01

Mail : contact@codicil.fr

- PC33 : Notre Permis de Construire ne constitue pas un permis valant division et la PC32 a été jointe par erreur au regard d'un projet de division foncière étudié pour la commercialisation du lot A. A cet égard, nous vous précisons d'ailleurs qu'aucune construction ne sera réalisée sur le lot B. Il ne nous semble donc pas utile de joindre la PC33.

Cependant, il est apparu au cours de nos négociations avec un futur acquéreur, qu'il sera sans doute nécessaire de céder le lot A avant l'achèvement des travaux. Par conséquent, nous avons déposé en mairie une déclaration préalable de division en date du 23 octobre 2020.

Irrégularités

- Permis d'Aménager PA 078 003 A0001 : Au titre de l'article L 424-5 du code de l'urbanisme (2nd alinéa issu de la loi ELAN), un même pétitionnaire peut déposer plusieurs demandes d'autorisations d'urbanisme sur un même terrain. Les autorisations déjà obtenues n'ont ainsi pas besoin d'être retirées au préalable. Nous souhaitons donc conserver les autorisations déjà obtenues et toujours en cours de validité (PA 078 003 A0001, PC 078 003 18 A0022 et PC 078 003 18 A0023).

- Hauteur du Bâtiment :

- o L'annexe 1 du PLU, dans sa définition de la hauteur, préconise que « la hauteur de la dalle en rez-de-chaussée des constructions se situera **au minimum au niveau de la bordure du trottoir** ». Dans notre cas, la bordure du trottoir correspond au niveau fini moyen de la RN10, soit à la côte de 154,65NGF environ. La dalle en rez-de-chaussée du bâtiment a donc été implantée à la côte de 154,65 NGF.
- o Le Terrain Naturel existant du terrain présente une déclivité, comme le montre le plan PC AN03 (**Voir PC An.03**).

Le TN moyen, dans l'emprise du bâtiment, est à la côte de 154,65 NGF. Conformément à l'annexe 1 du PLU, notre terrain étant en pente, nous avons considéré la hauteur du bâtiment **au milieu de la façade dans le sens de la pente**, soit 154,65NGF + 15,00m = 169,65 NGF, à l'acrotère et à l'axe du bâtiment.

SEBAIL 78

Téléphone : 01 45 38 31 00

Fax : 01 45 38 31 01

Mail : contact@codicil.fr

- La hauteur de l'acrotère au droit de la façade la plus longue est à la côte de 166,95 NGF soit 12,30m par rapport au TN moyen, suivant la coupe CC' (ce qui est inférieur à 15,00m).
- L'annexe 1 du PLU, dans sa définition de la hauteur, indique également que la **hauteur est calculée à l'égout**, pour une toiture en pente. Dans notre cas, la hauteur à l'égout, au droit du terrain naturel, est de 11,30m par rapport au TN moyen soit 165,95 NGF (ce qui est inférieur à 15,00m). Nous vous joignons le plan PC 3 mis à jour avec l'indication de la hauteur à l'égout au droit du terrain naturel (Voir PC 03 Ind A du 13/10/2020 –coupe CC').
- Enfin, nous vous indiquons que le niveau 0,00 du bâtiment à la côte 154,65NGF correspond également à un équilibre des déblais/remblais de terrassement, permettant ainsi de limiter et minimiser les impacts environnementaux, ce qui est nécessaire aux certifications environnementales exigées par notre client.

Nous considérons ainsi que notre projet est conforme au PLU en vigueur et restons à votre disposition pour échanger sur ces différents points.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

François MARTINIER



Pièces jointes :

- 6 exemplaires de la PC An.01 – Courrier COFIROUTE du 03 Avril 2018 concernant la cession des parcelles ZA XX et ZA YY (pièce complémentaire)
- 6 exemplaires de la PC An.02 – justification de dépôt du dossier du porté à connaissance (pièce complémentaire)
- 6 exemplaires de la PC 03 Ind A du 13/10/2020 (annule et remplace la PC 03 du 04/09/2020)
- 6 exemplaires de la PC An.03 – plan de topographie du terrain (pièce complémentaire)