

N° 2024 /200

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT-QUATRE** le **19 SEPTEMBRE** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle l'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

**Etaient présents :**

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY (+1), Marie-Claude CRESPIEN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Hubert MARCHAIS(+1), Catherine GAUTIER, Bernard RIO(+1), Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE (+1), Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Eric LEROYER, Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU, Jérôme DURIEUX(+1), Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

**Absents représentés :**

Audrey MERI représentée par Eric LEMAIRE  
Frédérique BACQUET représentée par Alexandre DOHY  
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON  
Patrice RENARD représenté par Bernard RIO  
Elodie TEIXEIRA représentée par Hubert MARCHAIS  
Maureen VAN RENSBERGEN représentée par Jérôme DURIEUX

Dominique DE GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

**DATE DE CONVOCAION :**  
11 OCTOBRE 2024

**NOMBRE DE CONSEILLERS**  
EN EXERCICE : 29  
PRESENTS : 23  
VOTANTS : 29

**Objet : Aménagement secteur Pablo Neruda – Approbation d'un avenant n°1 à la convention Projet Urbain Partenarial (PUP)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique, au profit et sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération n°2022/232 du Conseil Municipal du 13 octobre 2022 relative à l'approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de l'aménagement du secteur Pablo Neruda,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda à Méry-sur-Oise signée le 25 septembre 2023,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention de PUP du 25 septembre 2023 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda à Méry-sur-Oise, ci-joint,

Vu l'extrait cadastral,

Considérant que depuis plusieurs années, sur le secteur Pablo Neruda, la Commune de Méry-sur-Oise a engagé une opération d'ensemble s'articulant autour de la reconversion d'une friche urbaine située sur d'anciennes carrières souterraines,

Considérant que par arrêté préfectoral du 22 juillet 2022, ce projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la commune de Méry-sur-Oise,

Considérant que cette recomposition urbaine vise à :

- réaliser un nouveau groupe scolaire, en partie Ouest de cette friche, situé le long de la sente du Moulin,
- développer une offre de nouveaux logements collectifs, comprenant en partie Est de cette friche la réalisation de logements sociaux, et en lieu et place de l'actuel groupe scolaire à démolir, la réalisation d'un programme en accession ainsi qu'en logement intermédiaire,
- restructurer l'espace public au bénéfice de mobilités sécurisées,

Considérant que, du fait des investissements structurants que comporte l'aménagement du secteur Pablo Neruda, impliquant de nombreuses et complexes interactions techniques, entre le projet de nouveau groupe scolaire et les deux immeubles de logements, un travail partenarial a été conduit entre la Ville et la SA HLM Antin Résidences dans le montage de cette opération urbaine d'ensemble,

Considérant que ce projet d'ensemble induisant d'importants besoins en équipements et infrastructures, afin de faire face aux futures charges financières incombant à la Ville, dès l'origine des réflexions, le recours au dispositif du PUP s'est avéré indispensable, permettant d'assurer un préfinancement partiel des équipements publics à réaliser, préalablement aux autorisations d'urbanisme,

Considérant qu'outre la réalisation des équipements qui lui sont propres, de par sa nature et son importance, l'opération urbaine du secteur Pablo Neruda va en effet générer des besoins en matière d'équipements publics complémentaires, liés à l'accueil des futurs habitants et/ou usagers des constructions à édifier,

Considérant qu'une convention de PUP, signée le 25 septembre 2023, prévoit ainsi un montant de participation à hauteur de 700 000 euros à la charge de la SA HLM Antin Résidences, étant précisé qu'à ce jour 60 % de ce montant a été versé à la Ville,

Considérant que l'outil PUP permet en effet de mettre à la charge du partenaire privé tout ou partie du coût des équipements publics d'infrastructure et/ou de superstructure nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement tel que celui du secteur Pablo Neruda,

Considérant que compte-tenu de l'avancée du projet urbain du secteur Pablo Neruda, avec les trois ouvertures de chantiers qui se sont déroulées durant le mois de juillet 2024, pour le nouveau groupe scolaire, pour l'aménagement des espaces publics, ainsi que pour le programme de logements sociaux, des investigations à vocation plus opérationnelles ont permis d'ajuster la faisabilité technique et économique d'ouvrages à réaliser au titre de l'aménagement de l'ensemble des espaces publics,

Considérant qu'en rapport avec le nivellement opéré sur l'ensemble du secteur, les ouvrages en question relèvent tant de la création d'une voirie de desserte interne et d'une réhabilitation de la sente du Moulin, que des modalités d'assainissement du secteur,

Considérant que la prise en charge de ces ouvrages qui en découlent, ainsi que l'établissement des modalités de la participation financière de l'aménageur, nécessitent l'établissement d'un avenant au PUP initial,

Considérant qu'il a donc été convenu de conclure un avenant n°1 à la convention de PUP signée le 25 septembre 2023, permettant la réalisation de ces ouvrages, et organisant les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour les financer, parmi lesquelles la prise en charge financière de tout ou partie desdits équipements,

Considérant que le montant de l'avenant n°1 au PUP contractualisé entre la Ville et la SA HLM Antin Résidences, proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants, a été arrêté à hauteur de 350 000 euros et sera versé en deux phases, avec :

- un premier versement, de 50 % de la contribution financière, soit 175 000 euros, à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la signature de la présente convention,
- un second versement, de 50 % de la contribution financière, soit 175 000 euros, à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la signature de l'acte notarié portant cession de l'assiette foncière du programme de logements en accession/intermédiaire,

Considérant que contractualisé entre la Ville, autorité compétente en matière de PLU, et l'aménageur, cet avenant n°1 au PUP se substitue aux participations d'urbanisme de droit commun, en l'espèce la Taxe d'Aménagement (TA), dont le partenaire se trouve exonéré,

Après avis de la Commission Urbanisme, travaux environnement et mobilité du 9 septembre 2024,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, **le Conseil municipal**, à l'unanimité :

**APPROUVE** l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur Pablo Neruda à Méry-sur-Oise, en vue d'y assurer le financement des équipements publics.

**APPROUVE**, dans les termes annexés à la présente délibération, l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda à Méry-sur-Oise.

**DIT** que la recette en résultant sera inscrite au budget communal conformément à la nomenclature budgétaire en vigueur.

**AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer ladite convention et ses éventuels avenants, ainsi que tout document relatif à la présente affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 19 septembre 2024

La secrétaire de séance,



*D. Goussencourt*

**Dominique DE GOUSSENCOURT**  
Conseillère municipale

Le Maire,



*P. Eon*  
**Pierre-Edouard EON**  
Vice-Président du conseil départemental  
du Val d'Oise

**Aménagement du secteur Pablo Neruda à Méry-sur-Oise  
avenant n°1 à la Convention de Projet Urbain Partenarial  
du 25 septembre 2023**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Commune de MERY-SUR-OISE, sise 14 avenue Marcel Perrin 95540 Méry-sur-Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 219503943, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre-Edouard EON, dûment habilité aux fins du présent par la délibération n° ..... du Conseil Municipal du 19 septembre 2024,  
Ci-après désignée la Commune,

**D'une part,**

**ET**

La Société Anonyme D'HABITATIONS A LOYER MODERE ANTIN RESIDENCES, ayant son siège social, 59 rue de Provence 75009 PARIS, au capital de 30.262.768,00 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, et identifiée au SIREN sous le numéro 315518803, représentée par Monsieur Tony DA SILVA, Directeur de la Promotion Pôle Social, habilité aux fins des présentes, par délégation de pouvoir, suivant procuration en date du.....  
Ci-après désignée « la Société »,

**D'autre part,**

Les soussignés étant ci-après désignés ensemble « *les Parties* » et individuellement par leur dénomination.

## Préambule

Par arrêté préfectoral du 22 juillet 2022, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la commune de Méry-sur-Oise. S'articulant autour de la reconversion d'une friche urbaine située sur d'anciennes carrières souterraines, ce programme de recomposition urbaine vise à :

- réaliser un nouveau groupe scolaire, en partie Ouest de cette friche, situé le long de la sente du Moulin,
- développer une offre de nouveaux logements collectifs, comprenant en partie Est de cette friche la réalisation de logements sociaux, et en lieu et place de l'actuel groupe scolaire à démolir, la réalisation d'un programme en accession ainsi qu'en logement intermédiaire,
- restructurer l'espace public au bénéfice de mobilités sécurisées.

L'actuelle convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la Ville et la SAHLM ANTIN RESIDENCES, autorisée à l'occasion d'une délibération en Conseil Municipal en date du 10 octobre 2022, et signée en date du 25 septembre 2023, prévoit un montant de participation à hauteur de 700 000 euros à la charge de la SAHLM ANTIN RESIDENCES.

A ce jour, il est précisé que 60 % de ce montant a effectivement été versé par la SAHLM ANTIN RESIDENCES à la Ville, deux derniers versements, totalisant 280 000 euros, restant à percevoir par la Ville.

Compte-tenu de l'avancée du projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, avec les trois ouvertures de chantiers qui se sont déroulées en juillet 2024, pour le nouveau groupe scolaire (1<sup>er</sup> juillet 2024), pour l'aménagement des espaces publics (18 juillet 2024), ainsi que pour le programme de logements sociaux (25 juillet 2024), des investigations à vocation plus opérationnelles ont permis d'ajuster la faisabilité technique et économique d'ouvrages à réaliser au titre de l'aménagement de l'ensemble des espaces publics.

En rapport avec le nivellement opéré sur l'ensemble du secteur, les ouvrages en question relèvent tant de la création d'une voirie de desserte interne et d'une réhabilitation de la sente du Moulin, que des modalités d'assainissement du secteur.

La prise en charge de ces ouvrages qui en découlent, ainsi que l'établissement des modalités de la participation financière de la SAHLM ANTIN RESIDENCES, nécessitent l'établissement d'un avenant au PUP initial.

Pour mémoire, du fait de la nature de l'aménagement du secteur Pablo Neruda avec les investissements structurants qu'il comporte, impliquant de nombreuses et complexes interactions techniques, en terme d'équipements d'infrastructures notamment, entre le projet de nouveau groupe scolaire et les deux immeubles de logements, un travail partenarial a été conduit entre la Ville et SA HLM ANTIN RESIDENCES dans le montage de cette opération urbaine d'ensemble.

Afin de faire face aux futures charges financières incombant à la Ville, le recours au dispositif financier du PUP s'est avéré indispensable, permettant d'assurer un préfinancement partiel des équipements publics à réaliser.

De par sa nature et son importance, l'opération urbaine du secteur Pablo Neruda, outre la réalisation des équipements qui lui sont propres, va en effet générer des besoins en matière d'équipements publics complémentaires, indispensables à l'accueil des futurs habitants et/ou usagers des constructions à édifier.

Dès lors, conformément aux dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4, ainsi que des articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, la Ville de Méry-sur-Oise et la SA HLM ANTIN RESIDENCES ont convenu de conclure un avenant n°1 à la Convention de PUP signée le 25 septembre 2023 permettant la réalisation de ces équipements publics, et organisant les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les ouvrages énoncés ci-avant, parmi lesquelles la prise en charge financière de tout ou partie desdits équipements.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

## **Article 1 – Objet de la convention et périmètre du PUP ainsi que de son avenant n°1**

Tel que rappelé en préambule, la présente convention a pour objet de définir les conditions de participation de la SA HLM ANTIN RESIDENCES dans le cadre du PUP ainsi que son avenant n°1 et de définir le périmètre concerné.

Le périmètre d'application de la présente convention de PUP et de son avenant n°1 est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

C'est sur ce périmètre que les parties conviennent de mettre en œuvre un PUP et son avenant n°1 tendant à la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics que nécessitent l'opération d'aménagement et de construction envisagée par la SA HLM ANTIN RESIDENCES sur le secteur Pablo Neruda, si les autorisations nécessaires, d'urbanisme notamment, pour la mise en œuvre de ce projet sont obtenues.

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLU en vigueur de la Commune pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R.151-52 12° du Code de l'urbanisme.

## **Article 2 – Description du projet**

La réalisation du projet de la SA HLM ANTIN RESIDENCES consiste désormais en la construction de 2 immeubles neufs totalisant 133 logements avec,

- sur un premier terrain de 1 798 m<sup>2</sup>, correspondant à la parcelle cadastrée B3104, une opération de 61 logements sociaux avec une SDP de 3 943 m<sup>2</sup>, et l'ensemble du stationnement prévu en sous-sol,
- sur un second terrain de 4 436 m<sup>2</sup>, correspondant aux 2 parcelles cadastrées B3099 et B3101, une opération de 72 logements en accession/en intermédiaire avec une SDP de 4 800 m<sup>2</sup> maximum, le tout comprenant du stationnement en sous-sol et en surface.

En sus des équipements prévus au PUP du 25 septembre 2023, le programme des équipements publics induit par le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda a été précisé de la façon suivante :

- création de la voirie de desserte interne y compris les ouvrages de soutènement, en vue d'assurer l'accessibilité aux nouvelles constructions,
- création et redimensionnement d'ouvrages dédiés à l'assainissement, en vue d'assurer la gestion hydraulique sur l'ensemble des espaces publics du bassin versant,
- réhabilitation et mise aux normes de la sente du Moulin, en rapport avec la réalisation du nouveau groupe scolaire.

## **Article 3 - Programme des équipements publics, terrains, coût prévisionnel**

En sus des équipements publics prévus au PUP du 25 septembre 2023, la Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel estimatif HT sont fixés ci-après :

- création de la voirie de desserte interne y compris les ouvrages de soutènement, en vue d'assurer l'accessibilité aux nouvelles constructions, à hauteur de 409 375 Euros,
- création et redimensionnement d'ouvrages dédiés à l'assainissement, en vue d'assurer la gestion hydraulique sur l'ensemble des espaces publics du bassin versant, à hauteur de 120 000 Euros,
- réhabilitation et mise aux normes de la sente du Moulin, en rapport avec la réalisation du nouveau groupe scolaire, à hauteur de 242 000 Euros.

Au titre de cet avenant n°1 à la convention de PUP, compte-tenu de l'utilité des équipements publics à réaliser excédant les besoins de l'opération, la SA HLM ANTIN RESIDENCES financera une partie du programme d'équipements public correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, en apportant une participation selon les règles de proportionnalité comme précisé dans le tableau ci-après,

Travaux à réaliser	Participation mise à charge de la SA HLM ANTIN RESIDENCES (%)	Charge nette Ville de Méry-sur-Oise (%)	Gestionnaire futur
Création de la voirie de desserte interne y compris les ouvrages de soutènement	48	52	Commune
Création et redimensionnement d'ouvrages dédiés à l'assainissement	77,5	22,5	Commune
Réhabilitation et mise aux normes de la sente du Moulin	25	75	Commune

La SA HLM ANTIN RESIDENCES convient que ces pourcentages reflètent bien le niveau d'utilité nécessaire que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants/occupants du programme.

#### Article 4 – Nature et montant des participations

Ainsi, suivant les règles de proportionnalité énoncées dans l'article 3, la SA HLM ANTIN RESIDENCES versera 350 000 Euros (trois cent cinquante mille euros) au titre du PUP, répartis entre :

- 196 500 Euros dédiés à la création de la voirie de desserte interne, y compris les ouvrages de soutènement,
- 93 000 Euros dédiés à la création et au redimensionnement d'ouvrages dédiés à l'assainissement,
- 60 500 Euros dédiés à la réhabilitation et mise aux normes de la sente du Moulin.

Au regard de l'utilité des équipements publics susvisés pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers de l'opération immobilière prévue par la SA HLM ANTIN RESIDENCES, le montant de la participation due par ladite société au titre de cet avenant n°1 à la convention du PUP est définitivement arrêtée à la somme globale et forfaitaire non révisable de 350 000 Euros (trois cent cinquante mille euros).

#### Article 5 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des nouveaux équipements prévus à l'article 3 dudit avenant au PUP initial, selon le calendrier prévisionnel suivant, sous réserve de l'évolution de la situation et des règles sanitaires,

- 2025 : création de la voirie de desserte interne y compris les ouvrages de soutènement,
- 2025 : création et redimensionnement d'ouvrages dédiés à l'assainissement,
- 2025-2027 : réhabilitation et mise aux normes de la sente du Moulin.

#### Article 6 : Modalités de versement des participations dues

Le paiement des participations dues au titre des nouveaux équipements publics liés à cet avenant n°1 au PUP initial réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune prendra la forme d'une contribution financière, dont le versement sera échelonné selon l'échéancier suivant :

- un premier versement, de 50 % de la contribution financière, soit 175 000 euros (cent soixante quinze mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la signature de la présente convention,
- un second versement, de 50 % de la contribution financière, soit 175 000 euros (cent soixante quinze mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la signature de l'acte notarié portant cession de l'assiette foncière du programme de logements en accession/intermédiaire, sur présentation d'une copie de l'attestation notariale correspondante.

Au vu de ces éléments, un titre de recette sera émis par la Commune, comme en matière de recouvrement des produits locaux, et la SA HLM ANTIN RESIDENCES procédera au paiement de la participation de PUP mise à sa charge dans un délais de 30 jours à compter de la demande qui lui sera adressée à cet effet par la Commune.

### **Article 7 : Durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 6 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de cet avenant n°1 au PUP initial en mairie de Méry-sur-Oise.

### **Article 8 : Information de l'application du PUP et de son avenant n°1**

Le PUP signé en date du 25 septembre 2023 ainsi que son avenant n°1 sont indiqués dans les certificats d'urbanisme au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial » sans préciser de date ou de montant, ainsi que l'exonération de la taxe d'aménagement.

Concernant les demandes d'autorisation type permis d'aménager ou permis de construire, la convention de PUP et son avenant n°1 ne constituent pas une pièce obligatoire du dossier. Le montant de participation au titre du PUP n'a pas à être prescrit dans l'arrêté d'autorisation pour être exigible.

La convention de PUP signée en date du 25 septembre 2023 et son avenant n°1 sont cependant visées dans l'autorisation pour,

- garantir les équipements publics nécessaires à l'opération,
- permettre l'exonération de la taxe d'aménagement.

### **Article 9 : Entrée en vigueur de la convention et publicité**

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour de l'affichage pendant un mois de la mention de sa signature en mairie de Méry-sur-Oise.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

### **Article 10 : Non réalisation des équipements ou travaux par la Ville**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées par la Commune à la SA HLM ANTIN RESIDENCES dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Les parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Par ailleurs, en cas de non réalisation de l'opération immobilière par la SA HLM ANTIN RESIDENCES, ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit entre les parties, sans indemnité de part ni d'autre, et la SA HLM ANTIN RESIDENCES, ou toute société substituée, sera déchargée du paiement de tout ou partie restante de la participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués conformément à l'article 6 des présentes, et les sommes déjà versées seront restituées à la SA HLM ANTIN RESIDENCES, dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, par la Commune.

## Article 11 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP signé en date du 25 septembre 2023 doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention et seront soumis à la publicité et formalités nécessaires.

## Article 12 : Substitution

La SA HLM ANTIN RESIDENCES a la faculté de se substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice de la présente convention, durant la période de validité de celle-ci ; la société substituée se voyant ainsi attribuer de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par la SA HLM ANTIN RESIDENCES au titre de la présente convention, à l'effet de poursuivre l'exécution des présentes aux mêmes conditions et modalités applicables.

Cette substitution pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention signée entre les parties.

### Annexes :

- annexe n°1 : secteur Pablo Neruda - plan périmétrique du PUP,
- annexe n°2 : arrêté n°PC 095 394 23 B 0005 accordant un de Permis de Construire en date du 10 novembre 2023, relatif à la construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire,
- annexe n°3 : arrêté n°PA 095 394 23 B 0001 accordant un Permis d'Aménager en date du 27 mars 2024, relatif à l'aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda,
- annexe n°4 : arrêté n°PC 095 394 23 B 0014 accordant un Permis de Construire en date du 29 mars 2024, relatif à la construction de 61 logements sociaux.

Fait sur 6 pages en trois exemplaires originaux, à Méry-sur-Oise, le 19 septembre 2024

**Pour la Commune de Méry-sur-Oise**

Monsieur Pierre-Edouard EON



Maire de Méry-sur-Oise  
Vice-président du conseil départemental  
du Val d'Oise

**Pour la SA HLM ANTIN RESIDENCES**

Monsieur Tony DA SILVA

Directeur de la Promotion Pôle Social



**Annexes n°2, n°3, n°4 :**

arrêté n°PC 095 394 23 B 0005 accordant un de Permis de Construire en date du 10 novembre 2023, relatif à la construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire

arrêté n°PA 095 394 23 B 0001 accordant un Permis d'Aménager en date du 27 mars 2024, relatif à l'aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda

arrêté n°PC 095 394 23 B 0014 accordant un Permis de Construire en date du 29 mars 2024, relatif à la construction de 61 logements sociaux

Merci de nous retourner  
cet exemplaire visé

Publication le : 27-09-2024



dossier n° PC 095 394 23 B 0005

Date de dépôt : **12/07/2023**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : **13/07/2023**

Demandeur : **Mairie de Méry-sur-Oise**

Représenté par : M. Pierre-Edouard EON, Maire en  
exercice de la Commune de Méry-sur-Oise

Pour : **construction d'un nouveau groupe scolaire  
maternelle et élémentaire**

Adresse terrain : **sente du Moulin à Méry-sur-Oise  
(95540)**

## ARRÊTÉ

### Accordant avec prescriptions un permis de construire au nom de la commune de Méry-sur-Oise

#### Le Maire de Méry-sur-Oise,

**Vu** la demande de permis de construire, comprenant ou non des démolitions, présentée le 12 juillet 2023 par la Mairie de Méry-sur-Oise, représentée par M. Pierre-Edouard EON, Maire en exercice de la Commune de Méry-sur-Oise, demeurant 14 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise (95540),

#### **Vu** l'objet de la demande :

- construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire,
- sur un terrain situé sente du Moulin, cadastré B253, B3100, B3102, à Méry-sur-Oise (95540) d'une superficie de 3 511 m<sup>2</sup>,
- pour une surface de plancher créée de 2 562 m<sup>2</sup>,

#### **Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié les 8 octobre 2010 et 10 décembre 2010, révisé le 17 mai 2013, modifié le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, mis en compatibilité le 24 février 2020 et le 22 juillet 2022, mis à jour le 10 octobre 2022,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987,

**Vu** le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Ile-de-France, en date du 17 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Oise Sud (SIAVOS), en date 17 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, en date du 5 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Val d'Oise, en date du 6 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de TRI ACTION, en date du 21 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS, en date du 9 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable de VEOLIA, Eau d'Ile-de-France, en date du 23 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** le courrier de l'Inspection Générale des Carrières (IGC), en date du 30 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

## ARRÊTE

### **Article 1**

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants, et celles indiquées dans les avis annexés au présent arrêté.

### **Article 2 – Réseaux / équipements propres**

#### **- Electricité**

La puissance de raccordement au réseau d'électricité sera de 92 kVA triphasé.

Sur la base de la puissance de raccordement retenue, aucune contribution financière n'est due par la Commune à ENEDIS.

Une extension de réseau ainsi que la mutation du poste de distribution publique est nécessaire pour l'alimentation du projet.

#### **- Assainissement**

Concernant les **eaux usées** : la parcelle est située en zone d'assainissement collectif.

La construction devra se raccorder au collecteur par un branchement muni d'une boîte de branchement accessible du domaine public.

La partie privative de la desserte devra être réalisée suivant le cahier des charges aménageurs disponible sous [www.siavos.fr](http://www.siavos.fr). La partie publique du branchement doit faire l'objet d'une demande au SIAVOS.

Concernant les **eaux pluviales** : la gestion à la parcelle est la solution à favoriser, cependant en zone de carrière, la mise en œuvre de puisards est interdite.

Pour le cas où l'infiltration n'est pas possible ou n'est possible que partiellement, la réglementation du SIAVOS permet le raccordement au réseau d'eaux pluviales au débit limité de 5l/s/h après avoir mis en œuvre des dispositifs de rétention.

A l'issue des travaux un contrôle de conformité de l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'assainissement sera effectué.

Le demandeur est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout. A cet effet, il devra se mettre en rapport le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées (SIAVOS – 22 bis rue des Gords – 95 430 Auvers-sur-Oise- 01 34 48 42 59).

#### **- Eau potable**

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 2 000 litres/heure pour les besoins domestiques, et à 60 m3/heure pour les besoins contre l'incendie, étant précisé que ces besoins ne sont pas cumulables.

L'attention du pétitionnaire est attiré sur le fait que les équipements propres, qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis de construire), seront à la charge intégrale du demandeur.

Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques et Règlement du service public de l'eau en vigueur.

- **Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)**

Compte-tenu de la nature du projet, conformément au règlement départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie, il convient d'assurer au minimum, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie,

- soit par un hydrant de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar à 150 m maximum,
- soit par une réserve de 120 m<sup>3</sup> à 100 m maximum, l'implantation de cette réserve étant soumise à l'avis du SDIS.

**Article 3 – Inspection Générale des Carrières**

Le terrain étant exposé aux risques d'effondrements liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines abandonnées de Calcaire grossier, des travaux de mise en sécurité par injections des vides ont été réalisés par la société SOLEFFI.

Ces travaux ont été contrôlés par sondages par la société GEOSOND (rapport G23-14001 du 13/10/2023) qui conclut à une « absence de vide franc au droit de l'ensemble de nos sondages [...] les carrières souterraines de Calcaire grossier sont comblées et les travaux de confortement ont atteint leur objectif ».

**Article 4 – Déchets ménagers et assimilés**

Pour le stockage des conteneurs nécessaires à la gestion des déchets du groupe scolaire, le projet prévoit la création de deux locaux d'une surface respective de 14 m<sup>2</sup> et de 9 m<sup>2</sup>.

Il est recommandé d'agrandir ces deux locaux, et de revoir la configuration du local de 9 m<sup>2</sup> afin de faciliter l'accès et la manipulation des conteneurs.

Dans l'hypothèse où la collecte des déchets s'effectuera,

- au niveau de l'accès livraison du groupe scolaire, situé sente du Moulin, il sera nécessaire de prévoir :
  - o un revêtement voirie lourde, ainsi qu'une largeur de voirie et une raquette de retournement en adéquation avec les cotes d'un camion benne de 26T,
  - o une aire d'une surface de 6 à 8 m<sup>2</sup>, directement accessible depuis le domaine public, pour la présentation des conteneurs à la collecte.
- chemin de l'Eglise,
  - o il sera nécessaire de prévoir :
    - une largeur de voirie en adéquation avec les cotes d'un camion benne de 26T,
    - une aire d'une surface de 6 à 8 m<sup>2</sup>, directement accessible depuis le domaine public, pour la présentation des conteneurs à la collecte,
  - o il est recommandé d'avoir une aire de stationnement, en retrait de la voie de circulation et le long de l'aire de présentation des conteneurs, afin de ne pas bloquer la circulation automobile les jours de collecte.

Méry-sur-Oise, le 10 novembre 2023



Pour le Maire et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé de  
l'Urbanisme, de l'Environnement et  
des Mobilités,  
Alexandre DOHY

*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 du permis :**

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

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 :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible sur le site internet [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)) ;
- 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 sur le site internet [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr), 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.

Merci de nous retourner  
cet exemplaire visé

Publication le : 27-09-2024



Dossier n° PA 095 394 23 B 0001

de dépôt : 31 juillet 2023

demandeur : Commune de Méry-sur-Oise

Représenté par : Monsieur EON Pierre-Edouard  
Pour : Aménagement des espaces publics du secteur  
Pablo Neruda

Adresse terrain : Chemin de l'Eglise à Méry-sur-Oise  
(95540)



### ARRÊTÉ

Accordant avec prescriptions un permis d'aménager  
au nom de la commune de Méry-sur-Oise

**Le Maire de Méry-sur-Oise,**

**Vu** la demande de permis d'aménager, présentée le 31 juillet 2023 par la Commune de Méry-sur-Oise, représentée par Monsieur EON Pierre-Edouard demeurant 14 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise (95540),

**Vu** l'objet de la demande :

- pour l'aménagement des espaces publics sur le secteur Pablo Neruda,
- sur un terrain situé Chemin de l'Eglise, à Méry-sur-Oise (95540), correspondant à une surface totale de 8 500 m<sup>2</sup>,
  - cadastré B 1200, B 3103, B 3105, B 3106, B 3107, B 2436, B 2543p, B 46p,
  - comprenant une partie du chemin de l'Eglise et de la sente du Moulin,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié les 8 octobre 2010 et 10 décembre 2010, révisé le 17 mai 2013, modifié le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, mis en compatibilité le 24 février 2020 et le 22 juillet 2022, mis à jour le 10 octobre 2022,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987,

**Vu** le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique, au profit et sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

**Vu** la délibération n°2022-232 du Conseil Municipal du 13 octobre 2022 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda, et portant sur l'approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP),

**Vu** l'avis de dépôt de la demande en date du 31/07/2023, affiché en mairie en date du 04/08/2023,

**Vu** le dépôt des pièces complémentaires réceptionnées en mairie en date du 30 novembre 2023,

**Vu** le courrier de l'Inspection Générale des Carrières, en date du 9 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** le courrier d'ENEDIS, en date du 16 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** le courrier de la DRAC Ile-de-France, en date du 21 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de VEOLIA Eau Ile-de-France en date du 25 août 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la SNCF, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du SIAVOS, en date du 19 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable de TRI ACTION, en date du 9 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'arrêté n° 2023-17494 portant autorisation de défrichement d'un bois sur le territoire communal en date du 26 octobre 2023,

**Vu** la décision du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires en date du 27 décembre 2023,

**Vu** l'avis réputé favorable du SDIS Val d'Oise,

Considérant que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Val d'Oise s'est réunie en date du 26 septembre 2023,

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants, et celles indiquées dans les avis annexés au présent arrêté.

### **Article 2 – Architecture et Patrimoine**

Suite à l'avis rendu par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Val d'Oise réunie en date du 26 septembre 2023, par décision du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires du 27 décembre 2023, les travaux envisagés sont autorisés, sous réserve de la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- pour maintenir et renforcer l'aspect forestier de la lisière du bois de la petite Garenne, seule la haie champêtre prévue sera réalisée (sans les plantes vivaces et graminées prévues, trop proches de la palette d'essence urbaines), complétée si besoin par des plantations de ronces sauvages ;
- si une clôture s'avérait indispensable pour limiter le piétinement, un doublage de la haie par une clôture légère de type grillage à moutons, installée en arrière de la haie et à l'intérieur du bois, pourra être réalisée, après validation du modèle et de la localisation par le service des sites de la D.R.I.E.A.T ;
- les portails ou clôtures prévus pour l'accès au bois de la petite Garenne seront en cohérence avec le vocabulaire forestier et en matériaux rustiques ; le modèle sera présenté pour validation avant mise en œuvre au service des sites de la D.R.I.E.A.T.

### **Article 3 - Réseaux / équipements propres**

#### **- Assainissement**

Concernant le branchement d'assainissement, il existe un réseau collectif sur lequel la desserte interne devra être raccordée, celle-ci devra être réalisée suivant les prescriptions du SIAVOS (voir cahier de prescriptions aménageurs sous [www.siavos.fr](http://www.siavos.fr)).

Concernant les eaux pluviales : en cas d'impossibilité avérée de gestion à la parcelle ( carrières, présence de gypse...) les eaux pluviales peuvent être renvoyées vers le réseau public d'eaux pluviales au débit limité de 5L/s/h. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

Tous les ouvrages (EU et EP) destinés à être rétrocédés au domaine public doivent être réalisés suivant les prescriptions du SIAVOS, faire l'objet d'une validation préalable du SIAVOS avant travaux et d'une réception après travaux basée sur la fourniture au SIAVOS d'un dossier des ouvrages exécutés complet.

Le demandeur est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout. A cet effet, il devra se mettre en rapport le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées (SIAVOS – 22 bis rue des Gords – 95 430 Auvers-sur-Oise- 01.34.48.42.59).

#### **- Eau potable**

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 600 litres/heure pour les besoins domestiques et à 60m<sup>3</sup>/heure pour les besoins contre l'incendie. Ces besoins ne sont pas cumulables.

Pour assurer la desserte en eau de la future construction, il sera nécessaire de réaliser, aux frais du demandeur, la pose d'environ 49 ml de diamètre 100 mm, depuis la conduite qui est au niveau du 80 chemin de Pontoise jusqu'au point de livraison.

Sous réserve du financement de ces travaux estimés à 45 000 € TTC, un avis favorable est émis à cette demande.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis), seront à la charge intégrale du demandeur (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques du Règlement du service public de l'eau en vigueur.

### **Article 4 – Inspection Générales des Carrières**

Cette propriété est située dans un périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées régi par l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 Avril 1987. Selon l'article 2 de ce dernier, les aménagements peuvent être acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou faire l'objet d'un refus (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans l'état actuel des connaissances acquises par le service, la propriété en question est exposée aux risques d'effondrements liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines abandonnées de Calcaire Grossier.

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de l'examen du dossier et dans l'état actuel des connaissances acquises, il est recommandé de prescrire préalablement à la réalisation du projet, de faire procéder aux travaux suivants :

- les travaux nécessaires et suffisants pour assurer la mise en sécurité du projet d'aménagement.
- la mise en place de visites de surveillance périodiques de l'état de stabilité des cavages qui resteront accessibles par un expert.

La réalisation de ces travaux très spécifiques nécessite de les faire effectuer par des entreprises spécialisées dans ce domaine. La pièce jointe à cet arrêté contient les informations destinées à aider le demandeur dans ces démarches.

La définition, la réalisation et le contrôle de ces études et travaux restent de l'entière responsabilité du pétitionnaire ou du maître d'œuvre du projet, du bureau de contrôle, et de l'entreprise.

Les rapports d'études et d'investigations géotechniques liées à la détection de vides et les dossiers de recollement des travaux réalisés devront être communiqués, pour information, à l'Inspection Générale des Carrières, qui est chargée de l'archivage et de la mise à jour des documents relatifs aux anciennes cavités abandonnées.

### **Article 5 – SNCF**

La SNCF n'a pas d'objection à faire valoir à l'encontre du permis d'aménager envisagé, sous réserve expresse que le pétitionnaire prenne en compte les points suivants :

1. L'intégration dans le projet de la parcelle cadastrée B46, propriété du domaine public ferroviaire de SNCF RESEAU devra faire l'objet d'une régularisation foncière.
2. Afin de préserver la sécurité des abords du passage à niveau, les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, devraient faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.  
Le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour que son projet – tant en phase de travaux qu'en phase définitive – ne comporte rien qui soit de nature à gêner la lisibilité et la visibilité (panneaux, barrières et signaux lumineux) du passage à niveau du point de vue des piétons et des automobilistes.  
Les travaux et les accès véhicules (entrées et sorties) dans le cadre du futur projet ne devront pas perturber le flux de la circulation routière aux abords du passage à niveau.  
Le pétitionnaire devra impérativement prendre attache auprès de l'expert Passage à Niveau IDF PN de SNCF RESEAU afin de lui soumettre son projet.
3. Le projet est soumis aux différentes servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation, ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire, telles que reprises dans le Code des transports. Entre autres :
  - Il est interdit de réaliser dans une distance inférieure à 50 m de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à « l'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231- 5, R. 2231-2 et R. 2231-5 du Code des Transports).  
« L'emprise de la voie ferrée » telle que définie dans l'article R. 2231-2, correspond – dans ce cas précis – une ligne tracée à 2 mètres 20 à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée la plus proche (y compris voie de service désaffectée ou non).
  - La réalisation du projet ne devra pas modifier la situation hydraulique actuelle et ne pas provoquer de débordement ou de ruissellement des eaux pluviales sur le domaine public ferroviaire – aussi bien pendant qu'en situation définitive – conformément aux dispositions de l'article L. 2231-2 du Code des Transports et Art. 640 et 641 du Code Civil.
  - Les systèmes de rétention d'eau (comme les bassins de rétention, noues paysagères, système de collecte et de stockage des eaux pluviales) et tous les dépôts de quelque matière que ce soit, provisoires ou définitifs (à savoir bois, terre, pneus, engrais, objets quelconques etc...), sont interdits dans une distance inférieure à 5 mètres calculés à partir de « la limite d'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 et R. 2231-2 du Code des Transports).

- Le pétitionnaire devra entretenir (élaguer, tailler ou abattre) et gérer la végétation existante sur sa propriété. Il est interdit que la végétation (arbre, branche, haie ou racine) empiète sur le domaine public ferroviaire, tel que repris dans les articles L. 2231-3 et R. 2231-3 du Code des Transports.

De plus, pour garantir la préservation des installations ferroviaires ainsi que la sécurité des circulations, le pétitionnaire devra prendre en compte les points suivants :

- Dès à présent, le pétitionnaire devra prendre contact par mail avec le service SNCF Réseau désigné dans l'avis annexé à cet arrêté, dans un délai de minimum de 8 mois avant la date envisagée de démarrage des travaux afin de permettre à SNCF Réseau de procéder aux validations techniques de l'opération pour garantir l'exploitation des circulations ferroviaires et le maintien des installations du Réseau Ferré National en toute sécurité. Cette prestation s'intitule Mission de Sécurité Ferroviaire et fera l'objet d'une contractualisation éventuelle.
- L'utilisation d'engins de chantier puissants à proximité des installations ferroviaires est réglementée (voir extrait de la Directive SNCF 1226).
- Pour l'exécution des travaux d'aménagement, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions suffisantes pour qu'aucune installation de chantier n'empiète sur le domaine du chemin de fer.

De plus, le pétitionnaire est informé que l'utilisation de grues – ou tout autre engin de levage – avec un risque de survol du domaine ferroviaire est strictement interdit.

Enfin, pour garantir la préservation des installations ferroviaires ainsi que la sécurité des circulations, tout projet envisagé devra être soumis à la SNCF pour avis lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme par le service compétent.

Méry-sur-Oise, le 27 mars 2024

**Pour le Maire et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé de  
l'Urbanisme, de l'Environnement et  
des Mobilités,**



Alexandre DOHY



*La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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 du permis :**

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

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 :**

- 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 du gouvernement : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)) ;
- 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.

Merci de nous retourner  
cet exemplaire visé



Dossier n° PC 095 394 23 B 0014

Date de dépôt : **07 décembre 2023**

Demandeur : **ANTIN RESIDENCES**

Représenté par : **Monsieur DA SILVA Tony**

Pour : **Construction de 61 logements sociaux**

Adresse terrain : **Chemin de l'Eglise à Méry-sur-Oise (95540)**

### ARRÊTÉ

Accordant avec prescriptions un permis de construire  
au nom de la commune de Méry-sur-Oise



**Le Maire de Méry-sur-Oise,**

**Vu** la demande de permis de construire, présentée le 07 décembre 2023 par ANTIN RESIDENCES, représenté par Monsieur DA SILVA Tony demeurant 59 rue de Provence à Paris (75009),

**Vu** l'objet de la demande :

- pour la construction d'un collectif de 61 logements sociaux R+2+ Attique avec un parc de stationnement en rez-de-chaussée bas et en sous-sol de 61 places,
- sur un terrain situé Chemin de l'Eglise, à Méry-sur-Oise (95540), cadastré B 3104, correspondant à une surface totale de 1 798 m<sup>2</sup>,
- pour une surface de plancher créée de 3943,72 m<sup>2</sup>,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié les 8 octobre 2010 et 10 décembre 2010, révisé le 17 mai 2013, modifié le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, mis en compatibilité le 24 février 2020 et le 22 juillet 2022, mis à jour le 10 octobre 2022,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987,

**Vu** le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique, au profit et sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

**Vu** la délibération n°2022-232 du Conseil Municipal du 13 octobre 2022 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda, et portant sur l'approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP),

**Vu** l'avis de dépôt de la demande en date du 07/12/2023, affiché en mairie en date du 08/12/2023,

**Vu** le dépôt des pièces complémentaires réceptionnées en mairie en date du 29 décembre 2023,

**Vu** le courrier de l'Inspection Générale des Carrières, en date du 26 janvier 2024, annexé au présent arrêté,

- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du SDIS Val d'Oise, en date du 6 février 2024, annexé au présent arrêté,
- Vu** le courrier de la DRAC Ile-de-France, en date du 7 février 2024, annexé au présent arrêté,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de TRI ACTION, en date du 14 février 2024, annexé au présent arrêté,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du SIAVOS, en date du 20 février 2024, annexé au présent arrêté,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS, en date du 26 février 2024, annexé au présent arrêté,
- Vu** l'avis favorable de VEOLIA Eau Ile-de-France en date du 27 février 2024, annexé au présent arrêté,

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants, et celles indiquées dans les avis annexés au présent arrêté.

### Article 2 – Réseaux / équipements propres

#### - Electricité

Le pétitionnaire est informé que la puissance de raccordement au réseau d'électricité pour laquelle ce dossier a été instruit par leur service est de 376 kVA triphasé.

Sur la base des hypothèses retenues par ENEDIS pour raccorder ce projet au réseau public de distribution, une extension de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 7 707,3 €.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation, ...).

Il est rappelé au pétitionnaire que l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables, de par son article 29, a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'Energie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération n°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

#### - Assainissement

Concernant le branchement d'assainissement : une conduite d'eaux usées, d'un diamètre suffisant existe au droit de la parcelle. Le raccordement des branchements au collecteur public devra se faire par l'intermédiaire de regards de façades en limite de propriété.

Concernant les eaux pluviales : l'infiltration à la parcelle est la solution à privilégier. En cas d'impossibilité (présence de carrières, gypse, etc...), la mise en œuvre d'une rétention avec surverse dans le réseau public EP au débit limité de 5L./s/h est acceptée.

Les eaux pluviales ne devront en aucun cas être acheminées vers le réseau d'eaux usées.

Tous les raccordements aux réseaux publics sont soumis à autorisation préalable du SIAVOS.

Le pétitionnaire doit suivre les prescriptions du cahier des charges aménageurs disponible sous [www.siavos.fr](http://www.siavos.fr). Il lui est conseillé de faire valider les projets de gestion de la collecte interne des eaux usées et de gestion des eaux pluviales au SIAVOS, avant travaux. Enfin, il devra livrer au SIAVOS à l'issue du chantier un dossier des ouvrages exécutés afin d'obtenir la conformité (plan des ouvrages, fiches techniques, rapports d'essais d'étanchéité, rapports de diagnostics TV, rapport de tests fumée dans les réseaux EU du projet).

Une participation pour l'assainissement collectif de 213 500 € sera appliquée conformément à la délibération n°43/2021, soit 3 500 € par logement créé.

Le demandeur est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout. A cet effet, il devra se mettre en rapport le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées (SIAVOS – 22 bis rue des Gords – 95 430 Auvers-sur-Oise- 01 34 48 42 59).

#### - Eau potable

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 2000 litres/heure. Il n'y a pas de demande incendie spécifique.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis de construire), seront à la charge intégrale du demandeur (article L332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques du Règlement du service public de l'eau en vigueur.

### Article 3 – Inspection Générale des Carrières

Cette propriété est située dans un périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées régi par l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 Avril 1987. Selon l'article 2 de ce dernier, les aménagements peuvent être acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou faire l'objet d'un refus (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans l'état actuel des connaissances acquises par le service, la propriété en question est exposée aux risques d'effondrements liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines abandonnées de Calcaire Grossier.

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de l'examen du dossier et dans l'état actuel des connaissances acquises, il est recommandé de prescrire, préalablement à la réalisation du projet, de faire procéder aux travaux suivants :

- une étude géotechnique qui permettra de dimensionner les travaux de mise en sécurité,
- le comblement des vides par injection avec clavage et traitement des anomalies qui sera postérieurement contrôlé par des sondages,
- des fondations adaptées spéciales (radier armé, ...) ou profondes (puits de béton ou pieux).

La réalisation de ces travaux très spécifiques nécessite de les faire effectuer par des entreprises spécialisées dans ce domaine. La pièce jointe contient des informations destinées à aider le demandeur dans ces démarches.

La définition, la réalisation et le contrôle de ces études et travaux restent de l'entière responsabilité du pétitionnaire ou du maître d'œuvre du projet, du bureau de contrôle, et de l'entreprise.

Par ailleurs, les périmètres de risques liés aux anciennes cavités abandonnées sont des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux. Par conséquent, il est recommandé que les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées soient raccordés aux infrastructures publiques, soient étanches, et fassent l'objet de contrôle d'étanchéité.

En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Les rapports d'études et d'investigations géotechniques liées à la détection de vides et les dossiers de recollement des travaux réalisés devront être communiqués, pour information, à l'Inspection Générale des Carrières, qui est chargée de l'archivage et de la mise à jour des documents relatifs aux anciennes cavités abandonnées.

#### **Article 4 – Déchets ménagers et assimilés**

Pour le stockage des conteneurs nécessaires à la gestion des déchets et assimilés des futurs habitants, le projet prévoit deux locaux d'une surface respective de 17,68 m<sup>2</sup> (hall 1 de 32 logements), et de 16,79 m<sup>2</sup> (hall 2 de 29 logements).

Les locaux, conformes, sont tout juste dimensionnés pour permettre le stockage de l'intégralité de la dotation en conteneurs préconisée tout en garantissant leur accès aux usagers.

Cependant, du fait de la dimension des conteneurs de 660 l (1,30\*0,8m) et de 360 l (0,7\*0,9m), ils peuvent poser des problèmes de logistique pour leur manipulation.

Le projet ne prévoyant pas d'aires de présentation des conteneurs et des encombrants à la collecte, il sera nécessaire de prévoir la création d'une aire directement accessible depuis le domaine public, en retrait du trottoir, afin de garantir la circulation piétonne et des PMR les jours de collecte.

#### **Article 5 – Sécurité incendie**

Compte-tenu de la nature du projet, bien que la distance à parcourir au rez-de-chaussée entre la porte palière du logement la plus éloignée et la porte donnant sur l'extérieur soit supérieure à 15 mètres, le SDIS émet, en ce qui le concerne, un avis favorable à la réalisation de ce projet dans la mesure où la présence de sorties directes sur des espaces à l'air libre répond aux exigences du niveau de sécurité.

Toutefois, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les conséquences du non-respect de cette disposition réglementaire en cas de contrôle après achèvement des travaux.

Compte-tenu de la nature du projet, conformément au règlement départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie, il convient d'assurer au minimum, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie, par 2 hydrants de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar disposant d'un débit simultané de 120 m<sup>3</sup>/h.

Le premier est à 60 m du raccord d'alimentation de(s) la colonne(s) sèche(s), et le second à 260 m maximum.

Le second hydrant peut être remplacé, après avis du SDIS, par une réserve d'au moins 120 m<sup>3</sup> à une distance maximum de 100 m du risque à défendre.

D'une manière générale, les dispositions essentielles citées dans l'avis du SDIS devront être respectées.

Méry-sur-Oise, le 29 mars 2024

Pour le Maire et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé de  
l'Urbanisme, de l'Environnement et  
des Mobilités,



Alexandre DOHY

*La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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 du permis :**

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

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 :**

- 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 du gouvernement : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)) ;
- 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.

