



**Dossier n° PC 95 604 2000013 M01**

Date de dépôt : **08/08/2024**

Demandeur : **Monsieur JAM JAM Pouya**

Pour : **Modification des toitures, de l'aspect extérieur des constructions, des aménagements extérieurs, des dimensions de la piscine, de la clôture sur rue et création de surface de plancher à destination de bureaux**

Adresse terrain : **21 RUE DE LA GARE  
95470 SURVILLIERS**

**DESTINATAIRE :**

**Monsieur JAM JAM Pouya  
21 RUE DE LA GARE  
95470 SURVILLIERS**

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire modificatif le 08/08/2024 pour un projet de modification des toitures, de l'aspect extérieur des constructions, des aménagements extérieurs, des dimensions de la piscine, de la clôture sur rue et création de surface de plancher à destination de bureaux situé 21 RUE DE LA GARE, à SURVILLIERS (95470).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre permis était en principe de 3 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- Soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- Soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- Soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

#### **DEMANDE DE PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Après examen des pièces jointes à votre demande, il s'avère que la(les) pièce(s) suivante(s) est (sont) manquante(s) ou insuffisante(s) :

- **CERFA : la surface de plancher initialement autorisée étant modifiée, le tableau des surfaces page 5/20 doit venir annuler et remplacer celui du permis de construire initial et non le modifier. Veuillez donc le modifier en conséquence, ainsi que les informations fournies dans la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pages 12/20 à 14/20.**
- **PCMI2 : veuillez compléter le plan de masse « Futur » en localisant les stationnements vélos (voir Nota ci-dessous) [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme].**

- **PCMI2** : veuillez fournir un plan de masse « Futur » portant spécifiquement sur les aménagements extérieurs qui viendra détailler les types de surfaces perméables et imperméables, leurs superficies, les différents revêtements mis en œuvre et leurs coloris, etc... Ce plan sera complété par une notice spécifique détaillant comment le projet modifié répond aux dispositions de l'article 2.3.1. de la zone UB du PLU en vigueur (à savoir qu'une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre. En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS)) [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme].
- **PCMI3** : le plan fourni « PCMI03C » est inexploitable et illisible. Veuillez fournir un fichier exploitable [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme].
- **PCMI5** : veuillez fournir les plans en élévation cotés et à l'échelle des façades futures Nord et Sud de la construction principale, sans la clôture sur rue [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme].
- **PCMI14-1** : veuillez fournir le formulaire actualisé pour la partie « habitation » attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, prévu par les articles R. 122-22 et R. 122-23 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme].
- **PCMI 14-2** : pour les surfaces de plancher à destination de bureaux, veuillez fournir le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en application de l'article R. 122-24-1 et R. 122-24-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme].
- **NOTA** : l'attention du demandeur est attirée sur les dispositions de l'article 2.4.2. de la zone UB du PLU en vigueur qui précisent qu'il est exigé pour les bureaux un espace de stationnement vélos d'une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- Vous devez adresser cette (ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier**. La mairie vous fournira un récépissé.
- Si votre dossier n'est pas complété dans ce délai  **votre demande fera l'objet d'une décision tacite d'opposition**.
- Par ailleurs le délai d'instruction de votre permis ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la(des) pièce(s) manquante(s) par la mairie**.

**Une fois votre dossier complété, le délai d'instruction de votre demande commencera à courir. Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de 2 mois après le dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'une décision d'accord tacite<sup>2</sup>.**

**Vous pourrez alors commencer les travaux<sup>3</sup> après avoir :**

- Affiché sur le terrain le présent courrier ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : la décision d'accord n'est définitive qu'en l'absence de recours :**

- 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 de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

SURVILLIERS, le 26 Aout 2024,

**Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS**  
Maire de Survilliers

**Mme Nélie LECKI**  
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,  
l'habitat, la citoyenneté et les affaires  
juridiques



<sup>1</sup> Par ailleurs, au cas exceptionnel où le ministre de la culture décidait d'évoquer le dossier, c'est-à-dire d'émettre un avis au lieu et place de l'ABF, le délai total serait porté à un an. Vous en seriez immédiatement averti.

<sup>2</sup> Le maire en délivre certificat sur simple demande.

<sup>3</sup> Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non-opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

**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 ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://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 de construire :** 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

**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(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.