



Dossier n° PC 95 604 2400010

Date de dépôt : **24/12/2024**

Demandeur : **SA LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS** représenté par
TEYSSEDOU Dominique

Pour : **Démolition du centre commercial
existant et construction d'un ensemble de
deux bâtiments comprenant 124 logements
et de 4 cases commerciale**

Adresse terrain : **15 Rue de la Liberté
95470 SURVILLIERS**

DESTINATAIRE :
SA LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
50 Route de la Reine
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT

Vous avez déposé une demande de Permis de Construire le 24/12/2024, pour un projet de démolition du centre commercial existant et construction d'un ensemble de deux bâtiments comprenant 124 logements, 4 cases commerciales situé 15 Rue de la Liberté, à SURVILLIERS (95470).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande 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.

MODIFICATION DU DÉLAI D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Après examen de votre demande, il s'avère que :

- **Votre projet porte sur un établissement recevant du public**, et en conséquence, en application de l'article R 425-15 du code de l'urbanisme, le permis de construire doit faire l'objet de l'accord du Préfet.

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, **le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire doit être porté à 5 mois** en application des articles R.423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme.

Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de Permis de construire.

De plus, je vous informe que :

- *Votre projet est situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques* et en conséquence en application de l'article R 425-1 du code de l'urbanisme, l'autorisation ne peut être délivrée qu'après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

DEMANDE DE PIÈCES MANQUANTES

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

- Formulaire PC : En rubrique 4.3, veuillez indiquer pour le mode d'utilisation principale des logements, la vente et la location, considérant que le projet prévoit la création de 50 logements déclarés comme locatif.
En rubrique 4.6, veuillez compléter la ligne « surfaces totales ».
- PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] :
 - Fournir un plan de masse faisant apparaître l'emprise concernée par la convention dite « de cours communes » par rapport à l'emplacement des constructions à édifier et supprimer sur l'ensemble des plans l'ombre portée pour une meilleure lisibilité.
 - Fournir un plan de masse, coté et à l'échelle, sur lequel la nature précises des différents traitements des sols sera distinctement appréciable. En effet, le plan de masse fourni ne permet pas d'apprécier distinctement les différents traitements des sols (couleurs pas assez contrastées notamment).
 - Fournir un plan de masse intégralement coté y compris chaque décrochés, les balcons /loggias et les édicules de ventilation haute et basse du parking sous terrain
 - Matérialiser l'emprise du sous-sol créé.
 - Délimiter au plan de masse l'espace paysager commun et préciser si il y'a talutage en limite de l'emprise foncière.
- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] :
 - Fournir un plan de coupe Nord-Sud localisée sur chaque bâtiment et Est-Ouest localisée sur l'avancée du bâtiment B afin d'apprécier l'implantation des constructions à édifier par rapport au profil du terrain sur l'ensemble de la parcelle ;
 - Veuillez préciser sur la coupe longitudinale l'épaisseur de terre entre les deux bâtiments recouvrant le sous-sol et matérialiser le talutage en limite sur les coupes à fournir si cette modification du profil du terrain est effectivement projetée ;
 - Préciser la hauteur des constructions qui sera mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction, conformément au mode de calcul de la hauteur définie au PLU ;
- PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] :
 - Veuillez préciser l'emplacement des boîtes aux lettres et coffrets de branchement. Conformément à l'article 2.2.1, ils doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ;
 - Veuillez indiquer au regard des places commandées créées, si celles qui les commandent sont liée au même logement ;
 - Conformément à l'article 2.3.4, la gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière et les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées. Modifier la note de gestion des eaux pluviales (PC4b) qui prévoit un raccordement aux réseaux existants et un rejet de débit de 0.357l/s.
- PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

- Fournir un plan en élévation des linéaires de clôture projetés et du poste transformateur
 - Préciser l'intégralité des hauteurs (faitage, égout, acrotère) à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction et matérialiser sur le plan des façades et toitures les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales envisagés (gouttières, boîte à eaux).
- PC10-1. Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14 et R. 431-14-1 du code de l'urbanisme] : Fournir ce document.
 - PC16-1. Le formulaire 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] : Fournir le formulaire signé pour l'ensemble des constructions envisagés (bâtiments A et B).
 - PC33-1. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. R. 431-25-2 du code de l'urbanisme] : Fournir le formulaire de déclaration de la redevance.
 - PC41. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatifs à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme] : A fournir, le projet étant subordonné à une servitude dite « de cours communes ».

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 sera automatiquement rejetée**.
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la (des) pièce(s) manquante(s) par la mairie**.

Par ailleurs, je vous informe que :

- si votre projet comporte une demande d'autorisation de défrichement, le Préfet peut décider, en application de l'article R.312-1 du code forestier, de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de votre demande d'autorisation de défrichement.
- si votre projet comporte une demande d'autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique, il peut faire l'objet d'un recours, le délai d'instruction de votre demande de permis devra dans ce cas être prolongé de 4 mois supplémentaires.
- si votre projet fait l'objet d'une évocation par le Ministre chargé des sites, par le Ministre chargé de la protection de la nature ou par le Ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction de votre demande de permis devra dans ce cas être porté à 8 mois.
- le maire peut décider, en cas d'avis défavorable de l'ABF, de saisir le préfet de région, en application du 4ème alinéa de l'article L.621-31 du code du patrimoine, d'un recours contre cet avis. Dans cette hypothèse, le délai d'instruction de votre demande de permis devrait être prolongé de 3 mois supplémentaires.
- en application de l'article R.423-37-1 du code de l'urbanisme, lorsque la Commission Européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R.414-25 du code de l'environnement (législation Natura 2000), le délai d'instruction de la demande est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente.

Si tel était le cas, vous recevriez une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un courrier électronique) avant l'expiration du délai qui vous est notifié dans le présent courrier.¹

Si aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 5 mois à compter du dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, vous pourrez considérer que votre demande est acceptée sauf si l'Architecte des

Bâtiments de France ne s'est pas opposé ou émis de prescriptions, dans le cas contraire, votre demande fera l'objet d'une décision implicite de rejet.

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

Fait à SURVILLIERS,
le 9 janvier 2025

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



¹ 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.

² Le maire en délivre certificat sur simple demande.

³ 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.télérecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.
- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.

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.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre 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.