



Dossier n° PC 95 604 2500001

Date de dépôt : **23/04/2025**

Demandeur : **DUBOCQ BRICE**

Pour : **Surélévation et modification d'un bâtiment**

Construction d'abris de jardin (Régularisation)

Adresse terrain : **18 ter rue de la Gare
95470 SURVILLIERS**

DESTINATAIRE :

Brice DUBOCQ

36 AVENUE DE BORAN

Lieu-dit Domaine du Lys

60270 GOUVIEUX

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 23/04/2025, pour un projet surélévation et modification d'un bâtiment

Construction d'abris de jardin (Régularisation) situé sur un terrain 18 ter 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 les pièces suivantes sont manquantes ou insuffisantes :

- Selon les informations en notre possession, le bâtiment objet de la demande de surélévation et de modifications ne semble pas légalement construit au sens de la définition du terme « *construction existante* » inscrite au lexique du règlement du PLU.
Il convient de justifier de la légalité d'édification du bâtiment. Cependant, si le bâtiment n'a pas été régulièrement édifié, il conviendra de modifier la présente demande de permis de construire de sorte que celle-ci porte sur la construction intégrale du bâtiment et de ses annexes.
- Formulaire PCMI :
 - Rubrique 4.5 : Si votre projet porte sur un terrain sur lequel des bâtiments ont été régulièrement édifiés, il convient de renseigner surface de plancher existante avant travaux dans cette rubrique.

- PCMI2. 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 avant et après travaux, intégralement coté et à l'échelle, permettant d'apprécier distinctement :
 - o Les dimensions précises des constructions
 - o La localisation des coupes à fournir.
 - o La localisations des prises de vues jointes à la demande.
 - o La nature précise du traitement des différentes surfaces perméables et imperméabilisées (voir définition du coefficient de biotope par surface dans le règlement du PLU).
 - o Les plantations et les arbres de hautes tiges existants et le cas échéant à planter ou à supprimer.

- PCMI3. 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 transversal et longitudinal du bâtiment à surélever et abris régulariser de l'état existant et projeté, coté et à l'échelle, qui permettra notamment d'apprécier la hauteur à l'égout du toit et au faitage des constructions qui sera mesurée depuis le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

- PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] : Fournir un notice descriptive plus étoffée qui précisera les informations mentionnées à l'article R431-8 du code de l'urbanisme.

- PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme] :
 - o Fournir le plan en élévation, coté et à l'échelle, de toutes les façades de la serre à édifier. Ce plan devra également préciser la pente de toiture de la construction.
 - o Fournir le plan en élévation, coté et à l'échelle, de toutes les façades de l'abri d'une surface de 38 m² devant être édifier. Si cet abri doit être contigu à un bâtiment existant, le plan en élévation devra représenter l'intégralité des linéaires façades de cet ensemble bâti.
 - o Fournir le plan en élévation avant et après travaux, coté et à l'échelle, permettant d'apprécier les dispositions architecturales de l'intégralité des linéaires de toutes les façades de l'ensemble bâti situé en limite séparative, y compris celle implantée en limite séparative.
 - o Par ailleurs, il est à noter que les pièces graphiques jointes au dossier (PCMI 5 et PCMI 6 notamment) présente une incohérence avec la situation réelle sur le terrain. En effet, les photographies jointes montrent un bâtiment mitoyen à gabarit R+combles, alors que le plan en élévation présente un bâtiment mitoyen à gabarit R+1+combles. Il convient donc de mettre en cohérence ces éléments.

- PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c du code de l'urbanisme] : Fournir ce document qui permettra d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement réel (photomontage par exemple).

- PCMI 14-2. 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] : Fournir ce document dûment complété et signé.

NOTA : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'après un premier examen du projet, il apparait que l'implantation de la serre ne respecte les dispositions de l'article 2.1.1 b) du règlement du PLU. Il appartient au pétitionnaire de modifier le projet en conséquence.

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

- Vous devez adresser ces pièces 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 des pièces manquantes 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 3 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 tacite².

Vous pourrez alors commencer les travaux³ 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, en l'assurance de ma considération distinguée.

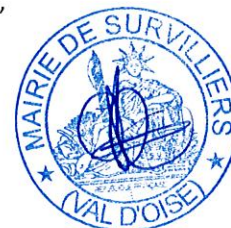
Surveilliers,

Le 28 avril 2025

Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS
Maire de Surveilliers

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.

