

**Dossier n° PC 95 604 2600001**

Date de dépôt : 05/03/2026

Demandeur : SCI FRERES JOK représentée
par Monsieur KARACAN OZAN

Pour : PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT DIVISION – CONSTRUCTION
DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES

Adresse terrain : 30 bis rue de la Gare
95470 SURVILLIERS

DESTINATAIRE :
SCI FRERES JOK
Monsieur KARACAN OZAN
24 RUE DE LA GARE
95470

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 05/03/2026 pour un projet de PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION – CONSTRUCTION DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES situé 30 bis 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) :

- **REMARQUE PRELIMINAIRE** : l’attention du demandeur est attirée sur le fait qu’en cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l’article R151-21 du code de l’urbanisme, les dispositions du règlement s’appliquent à l’échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l’unité foncière initiale.
- **CERFA** : veuillez compléter/modifier le formulaire de demande aux cadres suivants :

- Cadre 3.1 page 3/22 : veuillez renseigner les références et les superficies de l'ensemble des parcelles constituant l'unité foncière formant le terrain d'assiette du projet.
- Cadre 4.3 page 5/22, veuillez renseigner la répartition du nombre total de logements créés par type de financement et le mode d'utilisation principal des logements.
- Cadre 4.5 page 6/22, il convient de modifier l'emprise au sol avant travaux en indiquant l'emprise au sol de tous les bâtiments existants sur l'intégralité de l'unité foncière (habitation existante sur la parcelle AA 82, bâtiments existants sur les parcelles AA 170 et AA 86).
- Cadre 4.6 page 7/22, veuillez indiquer la surface de plancher existante avant travaux (colonne A) de tous les bâtiments existants sur l'intégralité de l'unité foncière (habitation existante sur parcelle AA 82, bâtiments existants sur les parcelles AA 170 et AA 86) ainsi que la surface de plancher supprimée (colonne D) par la démolition de l'abri de jardin qui est constitutif de surface de plancher.
- Cadre 4.7 page 8/22, veuillez renseigner le nombre de places de stationnement avant réalisation du projet et le nombre de stationnement après réalisation du projet à l'échelle de l'intégralité de l'unité foncière. Aussi, le nombre de places déclaré devra prendre en compte les places existantes dédiées à l'habitation existante implantée sur la parcelle AA 82 et les places de stationnement existantes sur les parcelles AA 170 et AA 86.
- PC2 : veuillez compléter le plan de masse avant travaux en indiquant les dimensions précises de tous les bâtiments existants sur l'unité foncière [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme].
- PC2 : veuillez compléter le plan de masse après travaux avec les informations suivantes [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] :
 - Les dimensions précises de tous les bâtiments existants sur l'unité foncière.
 - L'intégralité des distances d'implantation des bâtiments existants et à édifier par rapport aux limites séparatives des futurs lots.
 - Les modalités de stockage et de collecte des déchets à l'échelle de l'unité foncière (Locaux de stockage ? Aire de collecte ?).
- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] :
 - Veuillez fournir un plan de coupe orienté nord-sud localisé sur chaque construction à édifier, intégralement coté et à l'échelle, qui permettra d'apprécier le niveau du terrain naturel avant travaux au droit de chaque bâtiment ainsi que les hauteurs à l'égout du toit et au faitage qui seront mesurées par rapport au terrain naturel.
 - Veuillez fournir un plan de coupe orienté Est-Ouest localisé sur chaque construction à édifier, intégralement coté et à l'échelle, qui permettra d'apprécier le niveau du terrain naturel avant travaux au droit de chaque bâtiment ainsi que

les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage qui seront mesurées par rapport au terrain naturel.

Le plan des coupes à fournir devra également matérialiser la cote et le niveau du terrain naturel avant travaux le plus bas à l'échelle de l'unité foncière intégrale (parcelles AA 82, AA 86 et AA 170). Les axes des plans de coupe devront également être reportés sur un plan de masse.

- **PC4** : veuillez compléter la notice fournie en indiquant les modalités de mise en œuvre des différents linéaires de clôtures (sur rue et internes) ainsi que les modalités d'organisation du stockage et de la collecte des ordures ménagères [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme].
- **PC5** : veuillez fournir les plans en élévation cotés et à l'échelle de l'intégralité des façades des constructions à édifier ainsi que les plans en élévation cotés et à l'échelle de l'intégralité des linéaires clôtures internes [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme].
- **PC5** : le cas échéant, si le projet prévoit la création d'un local de stockage des déchets, il conviendra de fournir le plan en élévation coté et à l'échelle de toutes les façades de cette construction [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme].
- **PC6** : veuillez fournir un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement vu depuis la rue de la Gare, considérant que le linéaire de clôture doit faire l'objet de modification [Art. R. 431-10 c du code de l'urbanisme].
- **PC33** : le cas échéant, veuillez fournir le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme].

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 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, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Survilliers,
Le 27 mars 2026

Le Maire,
Adeline ROLDAO-MARTINS



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 courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautill 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.

Le demandeur peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre cette décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Durée de validité du permis :

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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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 urbanisme du gouvernement) ;
- 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.

