



Dossier n° PC 95 604 2600003

Date de dépôt : 15/06/2026

Demandeur : SCI FRERES JOK représentée
par Monsieur KARACAN OZAN

Pour : **PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT DIVISION – DEMOLITIONS
PARTIELLES ET REALISATION DE 5
LOGEMENTS INDIVIDUELS**

Adresse terrain : 30 BIS RUE DE LA GARE
95470 SURVILLIERS

DESTINATAIRE :

**SCI FRERES JOK
Monsieur KARACAN OZAN
24 RUE DE LA GARE
95470 SURVILLIERS**

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 15/06/2026 pour un projet de PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION – DEMOLITIONS PARTIELLES ET REALISATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS 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** : cadre 4.6 page 7/22, veuillez indiquer la surface de plancher supprimée (colonne D) par la démolition de l'abri de jardin qui est constitutif de surface de plancher et mettre en cohérence les sommes totales.

- **PC2 : veuillez compléter le plan de masse après travaux fourni avec les informations suivantes [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] :**
 - Veuillez délimiter graphiquement et coter le ou les espaces paysagers communs.
 - Veuillez numéroté clairement les 31 places de stationnement après réalisation du projet, certains numéros de places étant redondants.
 - Veuillez représenter l'ensemble des éléments végétaux aménagés et plantés dans le cadre de la mise en œuvre du projet (haies, arbres, arbustes, etc...).
 - Veuillez représenter et localiser l'ensemble des dispositifs de recueil et de traitement des eaux pluviales mentionnés dans la notice (tranchées, noues, dispositif de recueil, etc...).
- **PC3 : veuillez compléter les plans de coupe fournis en indiquant clairement les niveaux de terrain naturel et de terrain fini ; l'ensemble des cotes devra avoir comme référence le niveau de terrain naturel et celles-ci devront être indiquées au point le plus défavorable [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme].**
- **PC4 : veuillez compléter la notice en précisant l'intégralité de la mise œuvre des linéaires de clôture sur rue, pas uniquement ce qui concerne les portails et portillons [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme].**
- **PC5 : veuillez compléter le plan de toiture fourni en indiquant les dimensions de l'ensemble des châssis de toit à créer [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme].**
- **PC5 : veuillez fournir les plans en élévation cotés et à l'échelle avant et après travaux du linéaire de clôture servant à l'accès au terrain [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].**
- **PC16-1-1 : veuillez mettre en cohérence la dénomination du maître d'ouvrage, son adresse et la dénomination du signataire avec les informations des cadres 1 et 2 du formulaire de demande [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme].**
- **PC32 ; veuillez fournir un plan de division prenant en compte l'intégralité de l'unité foncière représentant le lot C mentionné dans la notice et représenté sur le plan de masse [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 6 juillet 2026

Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS
Maire de Survilliers

Mme Nélie LECKI
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'habitat,
des affaires juridiques et des Ressources Humaines.



¹ Par ailleurs, au cas exceptionnel où le ministre de la culture déciderait 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'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.

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.