SURVILLIERS
95470

Dossier n° PC 95 604 2600004

Date de dépôt : **08/10/2026**
Demandeur : **MONIS JOEL**
Pour : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DE TYPE R+1 + COMBLES PERDUS**
Adresse terrain : **10 RUE D'ENFRESNE 95470 SURVILLIERS**

DESTINATAIRE :
Monsieur MONIS JOEL et Madame MONIS ELIZA
14 RUE DES MESANGES
93420 VILLEPINTE

Monsieur, Madame,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 08/10/2026, pour un projet de construction d'une maison individuelle de type R+1+combles perdus situé 10 RUE D'ENFRESNE, à SURVILLIERS (95470).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre permis était en principe de 2 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 DE LA DEMANDE DE PERMIS

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

- **votre projet est situé dans le périmètre 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.

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 3 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 2 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de Permis de construire.

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 1 an.
- 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.
  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 de Délai Instruction Majorée qui vous est notifié dans le présent courrier.[1]

D'autre part, je vous informe que votre dossier n'est pas complet.

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) :

- **Formulaire PCMI :**

  - 3.2 – Situation juridique du terrain : la parcelle AC 388 a fait l'objet d'une division par conséquent il s'agit d'un terrain situé dans un lotissement. Veuillez Indiquer la date de décision et ses références.

- Veuillez fournir l'arrêté de non-opposition à la Déclaration Préalable : une copie de la décision de la mairie ayant autorisé la division.

- **PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] :** faire figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

- **PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]** : conformément à l'article 2.3.1 de la zone UB du règlement du PLU relatif aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, veuiller préciser le coefficient biotope sur la parcelle. Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- Pour une meilleure apprèciation de l'aspect architectural du projet, veuillez reporter les références des nuanciers qui figurent dans le cahier de reccomandations architecturales et paysagères en annexe du règlement du PLU.

- **PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]** : veuillez fournir le plan des façaces du projet de construction.

NOTA : l'attention des demandeurs est attirée sur le fait que l'article 3.2.3 de la zone UB du règlement du PLU relatif aux déchets, dispose que pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

NOTA DE REFUS : l'attention des demandeurs est attirée sur le fait que l'article 2.1.2 de la zone UB du règlement du PLU, relatif à la hauteur des constructions, précise que les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma de la zone UB du règlement du PLU, soit R+C, R+C avec encuvement ou R avec une toiture terrasse, or le projet prévoit la réalisation d'une construction en R+1+C.

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, Si aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 3 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.

Vous pourrez alors commencer les travaux[3] 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, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.

Survilliers,
le 16 octobre 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.

MAIRIE DE SURVILLIERS (VAL D'OISE)

[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.