

**ARRÊTÉ**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
**ET/OU SES ANNEXES**  
**au nom de la commune**

**Dossier n° PC 78327 21 00023**

Déposé le : **08/11/2021**

Complété le : **28/01/2022**

Affiché le : **10/11/2021**

Arrêté n° : **2022-urba-12**

Surfaces de plancher :  
o Créées : **90,83 m<sup>2</sup>**

Surface taxable créée (hormis locaux clos et couverts à usage de stationnement) : **90,83 m<sup>2</sup>**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : **2 places**

Destination : **Habitation**

Pour : **Construction d'une maison individuelle**

Adresse du terrain :

**Lotissement "Les Petits Emiards" Lot 1**  
**78820 JUZIERS**

Références cadastrales : **E2575**

**Le Maire de JUZIERS**

VU la demande de Permis de construire décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020\_014 et le 15 décembre 2021 par arrêté ARR2021\_099 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

VU le permis d'aménager n° 78327 15 M0001 accordé le 19 février 2016, le n° 78327 15 M0001-M01 modifié le 23 mars 2018, le n° 78327 15 M0001-T02 transféré le 11 décembre 2018, le n° 78327 15 M0001 prorogé le 1er février 2019, le n° 78327 15 M0001-M03 modifié le 14 mars 2019 et le n° 78327 15 M0001-M04 modifié le 20 août 2019, le n°78327 15 M0001-T05 transféré le 24 janvier 2020,

VU l'arrêté d'autorisation de vente par anticipation des lots et différé des travaux de finition, pour le Permis d'Aménager susvisé, du 01 février 2021,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Cycle de l'eau Ouest de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 07 décembre 2021,

**ARRÊTE**

**Article 1 : Le Permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant.**

**Article 2 :** Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

***Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur la voirie et de déterminer les conditions d'alimentation et de raccordement sur les réseaux divers. Il devra strictement se conformer aux directives reçues***

### **Réseaux**

#### Assainissement

La rue de la Scierie n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement au droit de la parcelle. Le chemin des Angleterres est desservi par un réseau public d'assainissement de diamètre 200 mm. L'aménageur a créé, un réseau d'eaux usées de diamètre 200 mm sous la rue de la scierie.

Le pétitionnaire devra se raccorder sur le branchement créé au droit de sa parcelle par l'aménageur.

#### **Les eaux de ruissellement issues des toitures et voiries créées seront collectées et infiltrées à la parcelle.**

Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux de l'habitation devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la Santé Publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire qu'il soit gravitaire ou non.

Le réseau est géré en délégation de service public par la société Véolia Eau

#### Participation financière liée à l'assainissement

Conformément à l'article L 1331-7 du code de la Santé Publique et à la délibération du conseil communautaire du 6 février 2020, le pétitionnaire est assujéti à une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Le taux de base à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 est de 1 800 C.

A titre indicatif, la participation due par le pétitionnaire sera de 1800 € toutes taxes comprises pour un raccordement réalisé en 2021.

#### Eau potable

La rue de la Scierie est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 250 mm au droit de la parcelle.

Le pétitionnaire devra se raccorder sur le branchement créé au droit de sa parcelle par l'aménageur. Le réseau public est géré en délégation de service public par la société Suez Eau France.

#### Défense incendie

Un poteau incendie est implanté rue du Marais à moins de 200 mètres de la parcelle.

#### **Aspect architectural**

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modèle initial du terrain, la dalle du rez-de-chaussée collera le plus possible au terrain naturel
- La porte d'entrée sera signalée par un auvent ou une marquise,
- Les tuiles seront de couleur rouge à rouge brun nuancé

#### **Stationnement – Espace libres**

Le stationnement sera résorbé à l'intérieur de la propriété comme indiqué sur les plans du permis de construire.

Il conviendra de prévoir très largement et notamment aux abords de la voie un aménagement paysager afin de permettre une insertion discrète et cohérente dans le paysage environnant. Cet aménagement paysager pourra se composer de haies végétales d'essences locales diversifiées (charme, noisetier, troène, bourdaine, fusain, églantier, chèvrefeuille...) et/ou bosquet et d'arbres de haute tige qui marquent et enrichissent le paysage (haies de conifères ou d'essences d'ornementation de type thuyas sont à exclure)

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les plantations d'espaces verts prévues au dossier **devront être effectuées** en tenant compte des époques favorables aux plantations et **obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**.

**Divers**

L'édification des clôtures devra faire l'objet d'une demande ultérieure et obtenir une autorisation.

Les terres provenant des fouilles ne seront pas conservées sur le terrain et seront évacuées à la décharge publique.

Le stationnement des matériaux nécessaires aux constructions devra se faire hors des voies et emprises publiques.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et le transport des matériaux.

**Article 3 :** La réalisation du projet, dont la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions est ci-annexée, donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- La taxe d'aménagement,
- La redevance d'archéologie préventive,
- La participation financière liée à l'assainissement collectif.

**Article 4 :** En application de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) en trois exemplaires.

En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en trois exemplaires.

Le pétitionnaire devra fournir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux (DAACT) établie par une personne habilitée (Article R. 122-24 du CCH).

**Article 5 :** La présente décision est notifiée :

- Au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- Au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :
- Au représentant de l'Etat pour l'établissement et la liquidation de la taxe.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A JUZIERS, le 22 février 2022

Le Maire

Ketty VARIN



**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

#### **CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE**

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- **Si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.**
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêt mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

#### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX** : Le 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), (**pour les permis de construire uniquement**)
- 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 la plupart des magasins de matériaux.

**AFFICHAGE** : **L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.** L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**DUREE DE VALIDITE** : Conformément à l'article. R.424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêt. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

**L'autorisation peut être prorogée pour une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Par ailleurs, je vous rappelle **la nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) et ceci dès la fin des travaux**, aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du Code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

## AVIS DES SERVICES

Dossier suivi par : **Pascale PETIT (01 30 98 33 72 / pascale.petit@gpseo.fr)**

**Dossier : PC 78327 21 00023**

Déposé le : **08/11/2021** - complété le :

Demandeur :

Nature des travaux : **Construction d'une maison individuelle**

**Monsieur Bera BURGUERA MUMBATA  
17 rue Auguste Romagne  
78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE**

Adresse des travaux : **Lotissement "les Petits Emiards"**

Lot 1  
**78820 JUZIERS**

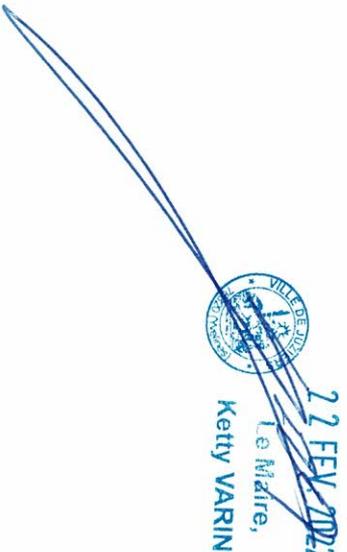
Parcelle : **E2575**

Destination :

Surface de plancher créée : **90,83 m<sup>2</sup>**

L'avis sur le projet de travaux ci-dessus référencé a été sollicité auprès du service suivant :

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du :

  
**22 FEB 2022**  
Le Maire,  
**Ketty VARIN**

