

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

Dossier n° PC 78327 21 00024

Déposé le : **12/11/2021**

Complété le : **11/01/2022**

Affiché le : **21/02/2022**

Arrêté n° : **2022-urba-14**

Surfaces de plancher :

○ Créées : **166,40 m²**

Par : **Monsieur Manuel RODRIGUES**
5 rue Pasteur
78540 VERNOUILLET

Surface taxable créée (hormis locaux clos et couverts à usage de stationnement) : **166,40 m²**
Locaux clos et couverts à usage de stationnement : **20 m²**

Pour : **La construction d'une maison individuelle**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : **1 place**

Adresse du terrain : **Route de la Chartre**

Destination : **Habitation**

78820 JUZIERS

Références cadastrales : **AC3, AC2**

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 périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées régi par l'arrêté préfectoral n0 86-400 du 5 Août 1986

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, classant le terrain en zone UDa,

VU la déclaration préalable n°78327 20 00049 délivré le 30 novembre 2020 autorisant la division en vue de construire,

VU la saisine du Service Cycle de l'eau Ouest de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 03 décembre 2020,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Voirie et Espaces Publics de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 06 décembre 2021

VU l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 08 décembre 2021, ayant instruit la demande avec une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières - Service interdépartemental Yvelines - Val d'Oise - Essonne du 03 février 2022

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 publique et de déterminer les conditions d'alimentation et de raccordement sur les réseaux divers. Il devra strictement se conformer aux directives reçues

Les prescriptions émises par l'Inspection Générale des Carrières - Service interdépartemental Yvelines - Val d'Oise - Essonne dans leur avis annexé devront impérativement être respectées.

Voirie et Accès

Les travaux de création ou de modification de l'accès sur la Route de la Chartre seront réalisés aux frais du demandeur.

Démarches administratives ultérieures :

A titre d'information, tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation de voirie. Pour cela le bénéficiaire doit faire une demande d'autorisation à l'aide du formulaire CERFA 14 023 et joindre à ce document un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis ...) ainsi que la copie de l'arrêté autorisant le permis. Les travaux sont à la charge du demandeur.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux ou le transport des matériaux. Un état des lieux avant travaux devra être demandé avec la GPSEO.

Prescriptions techniques des travaux ultérieurs :

L'adaptation du domaine public pour la création de l'entrée charretière est susceptible de conduire aux travaux suivants :

- Le seuil du portail devra être surélevé au minimum de 2 centimètres par rapport au niveau du trottoir.
- Mise en œuvre de 15 cm de grave naturelle 0/31,5.
- Mise en œuvre d'un revêtement de surface en BBSG 0/6 épaisseur 4 cm (noir). Ce revêtement sera en pente afin que les eaux pluviales du trottoir se dirigent vers le caniveau de la rue.
- Si nécessaire il conviendra de déplacer ou modifier les réseaux tel que bouche à clé, chambre de tirage Orange, avaloire, poteau de panneau routier, mobilier urbain... Pour ces travaux le demandeur devra contacter le concessionnaire gestionnaire du réseau.

L'ensemble de ces travaux seront aux frais du demandeur qui devra faire appel à une entreprise expérimentée en travaux routiers sur le domaine public.

Réseaux

Assainissement et Eau Potable

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le demandeur devra se mettre en rapport avec **la Direction du Cycle de l'Eau- Service Cycle de l'Eau Ouest de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise** intéressé par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement. Il devra se conformer aux directives reçues

Enedis

Les prescriptions émises par ENEDIS - Cellule CU/AU dans son avis du 08 décembre 2021, annexé au présent arrêt, seront strictement respectées.

Les réseaux électriques et télécommunications seront réalisés en souterrain.

Aspect Architectural

- le ravalement des murs (pignon et clôtures) côté Nord donnant sur les champs sera remplacé par du bardage bois ajouré naturel à l'identique ce qui est déjà prévu sur les autres façades.

La teinte des matériaux utilisés pour l'ensemble des façades, sera définie sur le terrain après présentation d'échantillonnages auprès des services de la Ville.

Stationnement – Espaces libres

Le stationnement sera réservé à l'intérieur de la propriété comme indiqué sur les plans du permis de construire en espace perméable.

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)

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 (DACT).

Divers

Les terres provenant des fouilles ou gravats issus des démolitions des constructions existantes ne seront pas conservés sur le terrain et seront évacués 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 : Le présent permis vaut autorisation d'une clôture pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve que :

Le portail et le portillon comportent une partie ajourée en partie supérieure, sur au moins 1/3 de leur hauteur

Article 4 : 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 5 : 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 (DACT) en trois exemplaires.

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

Article 6 : 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 8 MARS 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 de 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 tester 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'arrêté 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'arrêté. 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 (DACT) 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.