



**Dossier n° PC 95 604 2400002**

Date de dépôt : 28/03/2024

Demandeur : SNC SURVILLIERS  
GRANDE RUE représentée par Franck  
PICARD

Pour : **Projet de construction d'une  
résidence intergénérationnelle**

Adresse terrain : 28 Grande Rue  
95470 SURVILLIERS

**DESTINATAIRE :**  
SNC SURVILLIERS GRANDE RUE  
251 boulevard Pereire  
78017 PARIS

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 28/03/2024, pour un projet de construction d'une résidence intergénérationnelle situé 28 Grande Rue, 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.

#### **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 4 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 3 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.

- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] : Le plan de coupe AA fourni présente une hauteur au faitage 950 (cote en rouge) mesurée depuis le niveau du RDC. Il convient de mesurer cette hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.  
Le plan de coupe BB joint au dossier présente une hauteur au du bâtiment de 9,34 m mesurée depuis la terrasse technique par rapport au terrain naturel. Il convient prendre calculer cette hauteur depuis le faitage du versant de toiture qui masque la terrasse technique par rapport au terrain naturel avant travaux.
- PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] : La notice descriptive fournie précise que les garde-corps seront à barreaudage vertical avec double lisse horizontale en partie haute. Or, le plan en élévation des façades du bâtiment montre la présence de garde-corps composés d'une partie basse pleine surmonté de lisse horizontale. Il convient de mettre en cohérence ces informations.
- PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme] : Fournir un plan en élévation, coté et à l'échelle, de toutes les façades du bâtiment qui permettra notamment d'apprécier distinctement :
  - o Les cotes NGF du terrain naturel au droit du bâtiment à édifier ainsi que les cotes NGF à l'égout du toit et au faitage.
  - o Les dimensions des menuiseries et des châssis de toit projetés.
  - o Les éléments bâtis (houteau, lucarnes, balcons, etc...) implantées sur la façade sud et qui sont visibles depuis la façade est du bâtiment.
  - o Les modénatures évoquées dans la notice descriptive qui n'apparaissent pas sur le plan des façades fourni.
  - o Le garde-corps de la terrasse accessible qui est implantée sur le toit de la partie de bâtiment à toit terrasse. Cet élément devra être représenté sur le plan en élévation de la façade sud (cf. coupe AA et BB sur pièce identifiée PC 5-2)
- PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme] : Fournir le plan en élévation avant et après travaux, coté et à l'échelle, de l'intégralité du linéaire de clôture situé Grande Rue. Ce plan de clôture devra notamment représente les boîtes aux lettres et compteur existants et à créer s'ils ont vocation à être implanté dans les linéaire de clôture sur rue.
- PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c du code de l'urbanisme] : Fournir ce document qui sera réalisé depuis la Grande Rue et permettra notamment d'apprécier les modifications de clôture projetées.
- PC 16-1-1. Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en application de l'article R. 122-24-1 et R. 122-24-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme] : Apposer la date et la signature sur ce document (page 2).
- A8. Le descriptif des moyens mis en oeuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4) du code de l'urbanisme] : Fournir ce document.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- o Vous devez adresser ces pièces à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier**. La mairie vous fournira un récépissé.
- o Si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre demande fera l'objet d'une décision tacite d'opposition**.
- o Par ailleurs le délai d'instruction de votre permis ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception des pièces manquantes par la mairie**.

- 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.<sup>1</sup>

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 les pièces suivantes sont manquantes ou insuffisantes :

- Formulaire PC :
  - Rubrique 5.3 : Il est précisé dans cette rubrique qu'aucun logement n'est créé par le projet mais que qu'il est prévu la création de 63 chambres. Or, il est précisé dans cette même rubrique la répartition de 63 logements selon le nombre pièces. Il convient de mettre en cohérence ces informations considérant que les logements et les hébergements sont deux notions distinctes.
  - Rubrique 5.6 : Renseigner les surfaces de plancher dans le tableau des surfaces et destinations de cette rubrique considérant que le projet n'est pas situé dans une commune visée à la rubrique 5.5 (non application de l'article R123-9 dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Le tableau des surfaces de la rubrique 5.5 ne doit donc pas être renseigné.
- PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] : Fournir un plan de masse avant et après travaux, intégralement coté et à l'échelle, permettant d'apprécier distinctement :
  - Les dimensions précises de l'habitation existante conservée.
  - Les réseaux existants et à créer.
  - L'aire de collecte des déchets à prévoir conformément aux dispositions du règlement du PLU. Cet espace de collecte devra présenter des dispositions compatibles avec la configuration du terrain (topographie, etc...).
  - Les modalités d'accès à l'espace paysager situé à l'ouest de la parcelle qui permettront l'entretien de cet espace. Si une modification de clôture sur rue est nécessaire, il conviendra notamment de fournir un plan en élévation de l'intégralité du linéaire de clôture concerné.
  - La nature précise du traitement des différentes surfaces perméables et imperméabilisées (terrasse, cheminement, etc...). La nature de ces informations devra être en cohérence avec la terminologie utilisée pour la définition du coefficient de biotope inscrite au PLU.
- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] : Le plan des coupe joint à la demande indique des cotes NGF incohérentes par rapport au tracé du terrain naturel. En effet, une cote de +215.23 est indiquée sur l'intégralité des linéaires de coupe fourni alors que le niveau du terrain naturel présente une certaine déclivité. De plus, les cotes NGF précisées pour les niveaux de RDC, étages et combles sont inférieures à la cote NGF du terrain naturel. Il convient donc de mettre en cohérence ces éléments.

**Une fois votre dossier complété**, Si aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 4 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<sup>3</sup> 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 10 avril 2024  
Le Maire,  
Adeline ROLDAO-MARTINS



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le maire en délivre certificat sur simple demande.

<sup>3</sup> 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.telerecours.fr](http://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.

**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.