



DOSSIER N° PC 095 409 25 B0003

Date de dépôt : **21/11/2025**
Nom du demandeur : **SCI CSR IMMO**
Représenté par : **Monsieur CESAR Anthony**
Domicilié au : **20 rue Marcellin Berthelot – 95580 MARGENCY**
Pour : **Réhabilitation et surélévation d'un bâtiment existant avec création de 3 logements**
Adresse de la parcelle : **4 rue Jean Mermoz – 95570 MOISSELLES**
Cadastrée sous : **AA171**
Superficie de la parcelle : **233 m²**

LR/AR

SCI CSR IMMO
Monsieur CESAR Anthony
20 rue Marcellin Berthelot
95580 MARGENCY

Dossier suivi par : VR/NV

Objet : Demande de pièces complémentaires

Monsieur,

Vous avez déposé en date du 21/11/2025, une demande de permis de construire pour la réhabilitation et la surélévation d'un bâtiment existant avec création de 3 logements, sur un terrain sis 4 rue Jean Mermoz à MOISSELLES (95570).

Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait que le délai d'instruction de votre dossier 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 du prolongement du délai d'instruction pour permettre la consultation de votre dossier par des services extérieurs, selon les dispositions prévues ;
- soit pour vous alerter sur les pièces et/ou les renseignements manquants à votre dossier ;
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe donc que **votre dossier n'est pas complet**.

DOSSIER INCOMPLET

Après examen de votre dossier, il apparaît que vous n'avez pas fourni les pièces exigées par le Code de l'Urbanisme. Il vous appartient donc de bien vouloir compléter votre dossier en nous fournissant les pièces suivantes.

FORMULAIRE CERFA – les éléments suivants sont manquants ou insuffisants :

- Tableau n°4.5 « surface de plancher », page 7/22 : Je vous invite à vérifier les surfaces déclarées. En effet, vous mentionnez un changement de destination partiel avec la création de 11 m² et la suppression de 76 m². Pour rappel, un changement de destination implique un transfert équivalent de surface de plancher entre différentes destinations. Ainsi, si 11 m² sont affectés à la destination « logement », cela suppose la suppression de 11 m² dans la

destination initiale du local (autre que « logement »). Il en va de même pour la surface de 76 m² déclarée comme supprimée par changement de destination.

PC2 – art. R.431-9 ; Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Vous avez représenté une place de stationnement n°7 à l'arrière de la parcelle. Merci de bien vouloir préciser les modalités d'accès à cette place.

L'accès étant prévu via la parcelle n°AA 170, merci d'indiquer si une servitude de passage existe à ce titre. Il conviendra également de préciser la largeur du chemin d'accès ainsi que les conditions de manœuvre des véhicules.

En l'état, la configuration du chemin ne semble pas permettre des manœuvres aisées, notamment pour une sortie en marche avant.

NOTA BENE : Pour pouvoir mener une instruction complète, veuillez nous fournir au minimum **5 exemplaires originaux en couleur de chacune des pièces demandées** si les pièces sont déposées en mairie. Le cas échéant, elles pourront être transmises par voie dématérialisée.

Vous disposez de **trois mois à compter de la date de réception du présent courrier** pour adresser en mairie l'ensemble des pièces et des renseignements manquants. La mairie vous fournira un récépissé de dépôt.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, vous serez réputé(es) avoir renoncé à votre projet et **votre demande sera automatiquement rejetée**.

Par ailleurs, le délai d'instruction de votre dossier ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception des pièces manquantes par la mairie**.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.



À MOISSELLES, le 16 Décembre 2025
Madame le Maire,
Véronique RIBOUT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) : - 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. - Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis. - En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise. - Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise. - Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie. - Pour un projet qui 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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. Et ce pendant une durée minimum de 2 mois. 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, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet : - s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. - si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus - si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs. - si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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.

DROIT 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. L'administration vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 de construire respecte les règles d'urbanisme.

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 suivants du Code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux. 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. L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

CONSTAT DES INFRACTIONS ET SANCTIONS : Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. Ces peines sont également applicables : 1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ; 2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ; 3. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits par la mise en demeure prévue à l'article L. 121-22-5, des travaux de démolition et de remise en état rendus nécessaires par le recul du trait de côte.

RETRAIT DE L'AUTORISATION : La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire. La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière.