



ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS DE CONSTRUIRE
ASSORTI DE PRESCRIPTIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
ARRETE MUNICIPAL n°ARR-2026-11

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		RÉFÉRENCE DU DOSSIER
<i>Dossier déposé le 21/11/2025 et complété le 22/12/2025</i>		N° PC09540925B0003
Par :	SCI CSR IMMO	<u>SURFACES DE PLANCHER</u> -Existante : 87 m ² - Créée : 119,80 m ² - Supprimée : 76 m ² Total après travaux : 130,80 m²
Représenté par :	Monsieur CESAR Anthony	
Demeurant au :	20 rue Marcellin Berthelot – 95580 MARGENCY	<u>DESTINATION</u> Habitation
Pour :	Surélévation d'un bâtiment existant avec création de 3 logements et d'un local deux-roues	
Sur une propriété sise :	4 rue Jean Mermoz – 95570 MOISSELLES	
Cadastrée sous :	AA171	
D'une superficie de :	233 m ²	

Le Maire de MOISSELLES,

- VU** la demande de permis de construire n° PC 095 409 25 B0003, dont les pièces et plans annexés ;
- VU** l'avis de dépôt de la demande en date du 21/11/2025 et affiché en date du 21/11/2025 ;
- VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 22/12/2025 ;
- VU** le Code de l'Urbanisme ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MOISSELLES approuvé le 07/07/2014, modifié le 10/07/2015 et révisé le 17/10/2019 ;
- VU** le règlement applicable à la zone UAd ;
- VU** l'avis du SIAH en date du 05/12/2025, ci-annexé ;
- VU** l'avis de VEOLIA en date du 26/01/2026, ci-annexé ;
- VU** l'avis portant sur les réglementations générales applicables de la CAPV ci-annexé ;
- VU** l'avis précédent d'ENEDIS ci-annexé ;
- VU** l'avis du service départemental d'incendie et de secours du 30 mars 2026, ci-annexé ;
- VU** la consultation du SIGIDURS ;

ARRETE

ARTICLE n°1 : Le permis de construire susvisé est **ACCORDE**, pour une surface de plancher créée de **119,80 m²**, sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-dessous.

ARTICLE n°2 : Les prescriptions annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées :

RESEAUX :

- **SIAH :** « 1) Le pétitionnaire assurera la séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur (règlement d'assainissement, fascicule 70, ...). Le pétitionnaire devra s'assurer de la présence de concessionnaires (EDF, GDF, France Télécom, Eau Potable...), susceptibles de générer des contraintes en termes de faisabilité et/ou de coût pour la réalisation des branchements d'assainissement. Un dispositif de relevage sera à mettre en œuvre si le projet de construction est situé en contrebas et/ou un système anti-reflux.

Gestion des Eaux pluviales / lutte contre les inondations**Infiltration : autorisée**

Il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la capacité d'infiltration du sol. En effet, si le projet est situé en zone de contraintes sol et sous-sol particulière (gypse, tourbe, argile, carrières...), l'infiltration pourrait être proscrite.

Volume de rétention à mettre en œuvre de l'ordre de 3000 litres, régulé à 1 L/s. Dont un volume d'eau en zéro rejet (infiltration, évaporation, réutilisation...) des pluies courantes pour une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le respect des prescriptions du SAGE Croult Enghien-Vieille Mer de l'ordre de 900 litres.

Raccordement des eaux pluviales

Le projet pourrait être raccordable au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. Le pétitionnaire doit se rapprocher des services de la CAPV. Le pétitionnaire devra prendre contact avec un technicien assainissement pour connaître les modalités techniques de branchement.

Raccordement des eaux usées

Le projet est raccordable au réseau d'eaux usées de compétence SIAH, rue Jean Mermoz. Le pétitionnaire devra prendre contact avec un technicien assainissement pour connaître les modalités techniques de branchement.

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Le projet est soumis au paiement de la PFAC. Le montant sera réclamé après le raccordement du projet. A titre informatif, le montant de la PFAC pour ce projet est estimé à 1 400 €.

Informations supplémentaires

Le projet est situé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau et dans une zone affectée par des inondations de type torrentiel à coulées de boues ; est concerné par la présence d'une nappe alluviale ; est concerné par une zone de maîtrise du ruissellement ; est concerné par un niveau de susceptibilité des sols aux aléas « retrait-gonflement des sols argileux » : moye, ; la parcelle est située dans une enveloppe de probabilité faible de présence de zone humide.

- **VEOLIA :** « Le projet pourra être desservi par la canalisation de diamètre 250 mm fonte existante rue Jean Mermoz. Il conviendra de prendre rendez-vous au 0969 360 400 pour la demande de métré. Pression de service : 4 bars. »
- **SDIS :** « la réalisation du projet est favorable sous réserve : d'assurer une stabilité au feu des éléments porteurs verticaux ; De veiller à ce que les parois verticales de l'enveloppe des logements soient coupe-feu ; les blocs-ports palières doivent être pare-flammes ; Les parois de la cage d'escalier soient coupe-feu ; Que les consignes à respecter soient affichées ; D'effectuer une fois par an la vérification des installations, de ventilations et détecteurs ».

STATIONNEMENT :

- Les places de stationnement sous abri, **numérotées de 1 à 4**, devront être **nominatives et attitrées à chaque logement**.
- **Les places n°5 et n°6 ne doivent pas être comptabilisées comme des places de stationnement**, compte tenu de l'impossibilité pour les places n°4 et n°3 de manœuvrer et de sortir correctement. Elles peuvent toutefois être considérées comme des places visiteurs.

DÉCHETS :

- **L'accès à l'espace tri devra être garanti pour l'ensemble des futurs locataires, sans obstruction ni difficulté de circulation, compte tenu de l'étroitesse du site et des contraintes de manœuvre.**

TRAVAUX

- **Les travaux de raccordement aux différents réseaux devront impérativement être réalisés avant les travaux de réfection de la voirie et des réseaux, prévus dans la rue Jean-Mermoz au cours du second semestre 2026. Cette opération aboutira à la mise en sens unique de la rue.**

ARTICLE n°3 : La puissance de raccordement au réseau électrique par laquelle ce dossier a été instruit, est de 36 kVA triphasé.

ARTICLE n°4 : La réalisation de l'opération projetée donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour sa part communale, départementale et régionale et de la redevance d'archéologie préventive. *Le redevable de la taxe d'aménagement devra déclarer les éléments nécessaires à l'établissement de celle-ci dans les 90 jours à compter de l'achèvement définitif des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI). Cette déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé du site internet www.impots.gouv.fr via le service « Gérer Mes Biens Immobiliers ».*

ARTICLE n°5 : Au titre de la contribution à la production des équipements propres au projet susvisé, le bénéficiaire devra, préalablement aux travaux de raccordement à la voie publique et de branchements aux réseaux publics, contacter les autorités compétentes. *Les travaux seront exécutés aux frais du demandeur.*

ARTICLE n°6 : Dès lors qu'une délibération du conseil municipal en ce sens est approuvée, une Déclaration Préalable devra être déposée en mairie pour toute édification de clôtures donnant sur l'alignement ou implantées en limite de propriété séparative. Toute entrée charretière implique la création d'un bateau d'accès sur le trottoir, dont la demande doit être adressée aux services techniques de la voirie communale (ou de la voirie départementale, le cas échéant). *Les travaux sont effectués aux frais du demandeur.*

ARTICLE n°7 : Les chaussées et trottoirs bordant le domaine public, endommagés au cours de l'exécution des travaux, seront remis en état par le demandeur, sous le contrôle des services dédiés de la commune. Les espaces végétalisés dans l'espace public font l'objet d'une obligation de préservation et de conservation du pétitionnaire lors de la réalisation des travaux déclarés.

ARTICLE n°8 : Toutes autorités administratives, tous les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de pourvoir à l'exécution du présent arrêté, dont la copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.



À MOISSELLES, le 23 mars 2026

**Madame le Maire,
Véronique RIBOUT**

Arrêté affiché en Mairie, le :

Arrêté transmis en Préfecture, le :

-La mention de cet arrêté sera publiée sous huitaine par voie d'affichage sur un panneau public, pendant une durée de 2 mois à compter de la date de signature du présent arrêté.

-La présente décision pour la demande d'autorisation référencée est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues par l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et selon l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

NOTA BENE : lors de l'achèvement de l'exécution des travaux déclarés dans la demande susvisée, une **Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT)** doit être déposée en mairie en 3 exemplaires. Formulaire disponible sur le site internet : www.service-public.fr

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. 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 ou du des surfaces 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'enseiement, 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 "Télérecours 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.