



ARRÊTÉ N°A_0066_03_25 DE REFUS DE PROROGATION POUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DÉMOLITIONS au nom de la commune

Dossier n° PC 78314 18 M0005

Déposé le : 10/08/2018

Affiché le :

Adresse du terrain : 25 rue des Hautes Frileuses
78440 ISSOUPar : SCI DU VEXIN
représentée par Monsieur CARRERE FREDERIC
18 boulevard Lazare Carnot BP 28538
31685 TOULOUSE CEDEX 06

Référence(s) cadastrale(s) : AE 122

Destination : Habitation

Pour : Construction de 22 logements collectifs

Le Maire de ISSOU

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

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.424-17 et R.424-21,

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 modifié par délibération n°CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UDa,

VU l'arrêté de permis de construire n° PC 78314 18 M0005 délivré le 22 janvier 2019,

VU l'arrêté de transfert de permis de construire n° PC 78314 18 M0005 T1 délivré le 21 mai 2019,

VU la déclaration d'ouverture de chantier du 10 septembre 2019,

VU la demande de prorogation formulée par la SOCIETE CARRERRE représentée par Monsieur Sébastien VINCENT déposée en mairie le 20 septembre 2023,

VU l'arrêté de refus de demande de prorogation du permis de construire du 31 octobre 2023,

VU la demande de prorogation formulée par la SCI DU VEXIN représentée par Monsieur Frédéric CARRERE déposée en mairie le 22 janvier 2024,

VU l'arrêté de refus de demande de prorogation du permis de construire du 19 mars 2024,

VU la demande de prorogation formulée par la SCI DU VEXIN représentée par Monsieur Frédéric CARRERE du 20 janvier 2025, reçue en mairie le 28 janvier 2025,

VU l'arrêté n°A_0179_05_20 du 25 mai 2020 portant délégation de fonction à Madame Evelyne RICHOUX,

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R.424-1 du Code de l'urbanisme, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard,

CONSIÉRANT que le permis de construire susvisé a été délivré le 22 janvier 2019 sous le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 février 2018,

CONSIDÉRANT l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme et le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, qui édictent que 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,

CONSIDÉRANT qu'il n'a pas précédemment été formulé de demande de prorogation qui aurait dû être reçue à la Mairie d'ISSOU avant le 22 novembre 2021, date de fin de validité du permis de construire susvisé,

CONSIDÉRANT que la validité du permis de construire ne peut être prorogé compte-tenu le chantier a été ouvert le 10 septembre 2019 par le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier en mairie,

Pour ces motifs,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La demande de prorogation du permis de construire susvisé est refusée

ARTICLE 2 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme le 14 mars 2025.



A Issou, le 13 mars 2025

Pour le Maire, par délégation,
L'Adjointe à l'Urbanisme,

Evelyne RICHOUX

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 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'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 (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 L241-1 et suivants du Code des Assurances.