

**ARRÊTÉ N°A_0148_05_25 ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
au nom de la commune****Dossier n° PC 78314 25 00002**

Déposé le : 18/02/2025
Affiché le : 19/02/2025
Complété le : 14/03/2025

Par : Anna YARD
3 Rue des Binelles
92310 Sèvres

Pour : - Création d'un logement en partie Sud d'un bâtiment contenant
un logement en partie Nord dans une ancienne grange réhabilitée
- Ajout d'une fenêtre de toit sur le bâtiment existant
- Ravalement de la façade située rue du Soleil Levant

Adresse du terrain : 4 Passage du Midi
78440 Issou

Référence(s) cadastrale(s) : AB228

Surfaces de plancher :
o Existantes : 145,00 m²
o Créées : 103,49 m²

Destination : **Habitation**

Le Maire de ISSOU

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

VU le Code de l'urbanisme,

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 UAd,

VU les pièces complémentaires,

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

VU l'avis de la direction Voirie et Espaces Publics de la Communauté Urbaine GPS&O du 04 mars 2025,

VU l'avis de la direction du cycle de l'eau Ouest de la Communauté Urbaine GPS&O du 26 mars 2025,

VU la saisine d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 28 février 2025,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le Permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée représentant une surface de plancher de 103.49 m² sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant.

ARTICLE 2 : Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

Pour chaque logement, les emplacements dédiés aux stationnements devront être indépendants afin de préserver leur effectivité.

Les prescriptions émises par les services consultés dans leurs avis annexés devront impérativement être respectées.

DIVERS

Les travaux devront impérativement être réalisés conformément aux pièces écrites et plans annexés.

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.

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 (DAACT).

ARTICLE 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- la taxe d'aménagement,
- la participation financière liée à l'assainissement collectif.

ARTICLE 4 : 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 (DAACT).

ARTICLE 5 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par envoi électronique,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme le 09 mai 2025.

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 Issou, le 09 mai 2025

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

Eveline 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 du 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 L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.



GPSEO/2025/7835
AVIS-2025-ISS-0179

GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 4 mars 2025

Direction de la Voirie :

PC : 78314 25 00002 du 18/02/2025 reçu GDP le 28/02/2025

Objet : Création d'un logement dans une grange réhabilitée

Pétitionnaire : YARD Anna

Adresse : 4 passage du Midi à ISSOU

Cadastre : AB 228

**Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour.
ISSOU, le - 9 MAI 2025**

Dossier suivi par : PEKAREK Valentine
gdpdep@gpseo.fr

L'Adjointe à l'urbanisme,

Evelyne RICHOUX



Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet. L'accès rue du Soleil Levant est existant et il ne sera pas modifié.

L'accès passage du midi se situe sur une voie communale, l'avis de la commune sera nécessaire.

Ces travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.

Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et d'un arrêté de circulation délivré par la commune.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état toute détérioration occasionnée au domaine public dans le cadre de ces travaux. Tout dysfonctionnement constaté sur le domaine public avant travaux devra faire l'objet d'un signalement auprès des services de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise afin de réaliser un état des lieux.

Démarches administratives des travaux sur domaine public :

La demande d'autorisation de voirie devra se faire à l'aide du formulaire CERFA 14 023 (disponible sur internet) et joindre un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis, plans ...) ainsi que la copie de l'arrêté du PC (permis de construire) ou de la DP (déclaration préalable de travaux).

Contact : ctclimay-voirie@gpseo.fr

Pour le Président et par délégation,

Enguerran FOUCHET
Responsable service Infrastructures Routières

Aubergenville, le 26 mars 2025

Nos Réf. : GPSEO/2025/7744

– Dossier n°: 371944

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour.
ISSOU, le - 9 MAI 2025

Direction du cycle de l'eau :

PC : 78314 25 00002 du 18/02/2025 reçu le 28/02/2025

Objet : Création d'un logement en partie sud d'un bâtiment

Pétitionnaire : Mme YARD Anna

Adresse : 4 Passage du Midi à Issou

Cadastre : AB229, AB228

Dossier suivi par : Nicolas Gantois

Contact : nicolas.gantois@gpseo.fr / dgst-poleouest@gpseo.fr



L'Adjointe à l'urbanisme,

Evlyne RICHOUX
Evlyne RICHOUX

Assainissement

La parcelle est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 500 mm situé : rue du Soleil Levant.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire, qu'il soit gravitaire ou non. Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux du bâtiment devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Les nouvelles installations générant des eaux supplémentaires devront être raccordées sur le réseau d'eaux usées existant en domaine privé, sous réserve que celui-ci soit correctement raccordé au réseau d'eaux usées public.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public. Le temps de vidange des ouvrages ne devra pas excéder 48 heures. Le pétitionnaire devra réaliser une étude hydrogéologique pour dimensionner les ouvrages adaptés aux sols et surfaces du site.

Il est indiqué au dossier, sur le plan de masse que les eaux pluviales des toitures actuelles sont infiltrées à la parcelle.

Lorsque le pétitionnaire aura terminé ses travaux, il devra contacter la société Veolia eau au 01 34 92 88 68 pour qu'une enquête de conformité de ses installations soit réalisée (à sa charge).

Participation financière liée à l'assainissement

Conformément à l'article L.1331-7 du code de la santé publique et à la délibération du conseil communautaire du 6 février 2020, le pétitionnaire est assujéti à une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Le taux de base à compter du 1er juillet 2020 est de 1800 €.

A titre indicatif, la participation due par le pétitionnaire sera de 1800 € toutes taxes comprises pour le raccordement d'un logement réalisé en 2025.

Eau potable

La parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 40 mm situé : Passage du Midi.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société Saur.

Le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès du gestionnaire du réseau d'eau de la commune.

Défense incendie

Un hydrant public est implanté rue du soleil Levant à une distance de 30 mètres environ du projet.

Pour le Président et par délégation,



Anthony STENEK
Sous-directeur en charge du secteur Ouest
du cycle de l'eau

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour
ISSOU, le -9 MAI 2025



Adjointe à l'urbanisme,


Evelynne RICHOUX