

MAURECOURT

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Dossier déposé le : 13/02/2025 Dossier complet le : 14/04/2025		N° PC 078382 25U0003
Par :	SCI FB2S	Surface de plancher autorisée : Créée : 227 m²
Adresse :	2 bis sente des Carrières 78780 MAURECOURT	
Représentée par :	SAMUEL Alexandre	Destination : Service public ou d'intérêt collectif
Pour :	Nouvelle construction : construction d'une maison médicale comportant 7 cabinets	
Sur un terrain sis à :	1 chemin de la Ville de Paris – lot B AH90p, AH93p	

Le Maire,

Vu la demande présentée concernant la construction d'une maison médicale comportant 7 cabinets sise 1 chemin de la Ville de Paris – lot B créant une surface de plancher de 227 m².

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) instituant la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC).

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) définissant les modalités de perception de la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC).

Vu le numéro d'enregistrement de l'autorisation de travaux n° AT 078382 25M0001.

Vu la déclaration préalable de division de terrain n° DP 078382 23M0022 en date du 29/06/2023.

Vu l'arrêté du Maire du 5 avril 2022 portant délégation à Madame Michèle BARATELLA, 2^{ème} adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Maurecourt approuvé le 12/07/2004, modifié le 25/10/2006, le 7/07/2017, le 10/04/2024 mis à jour le 21/08/2017, le 19/07/2021.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services consultés (DDT78, SDIS78, CYO', SIARP, ARS, ENEDIS, CACP OM, CACP EP).

Vu l'avis du Maire.

CONSIDERANT que les dispositions du PLU en vigueur imposent des prescriptions spéciales sur la base des dispositions nouvelles ou de refus.

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable,
- la date de réception de la DAACT, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

CONSIDERANT que ce permis de construire est issu d'une déclaration préalable accordée en date du 29/06/2023 et qu'il convient donc d'appliquer les dispositions d'urbanisme dont à bénéficier la déclaration préalable.

..... ARRETE**ARTICLE 1 :**

Le permis de construire **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Prescriptions liées à la sécurité

- Les prescriptions formulées par la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité (DDT78) annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Raccordement en électricité

- Conformément à l'avis émis le 03/04/2025 par ENEDIS l'autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 12 kVA monophasé.
- Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Assainissement**Eaux usées**

- Les eaux usées produites par l'activité exercée dans ces locaux sont assimilées à des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères). Cela signifie que l'exploitant de l'établissement n'a pas besoin d'obtenir l'autorisation de déversement prévue par l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, des prescriptions spécifiques s'appliquent à cette activité. Elles sont détaillées à l'annexe 3 du règlement d'assainissement collectif et ci-après.
- Le réseau interne de collecte devra être conçu pour collecter séparément : les eaux usées domestiques et assimilées (sanitaires, WC, douches, etc.), les eaux pluviales.
- Le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser le raccordement des eaux usées sur le collecteur public situé chemin de la Ville de Paris.
- Le regard de façade du branchement sera situé en limite de propriété sur le domaine public.
- Au moins un mois avant de commencer les travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra faire parvenir au SIARP une demande de raccordement au moyen du formulaire "ENTREPRISES" (parties A, B et C) disponible sur le site Internet du SIARP (www.siarp.fr) ou par courrier.
- Lors de la réalisation des travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur ainsi que les règles de l'art, notamment prescrites dans l'autorisation de raccordement et le règlement d'assainissement.
- Tout déversement de produits susceptibles de nuire à la santé des personnes, à l'environnement ou au bon fonctionnement du système d'assainissement (produits chimiques, déchets, etc.) dans les réseaux d'assainissement est strictement interdit.
- Les produits et déchets dangereux doivent être stockés dans des récipients étanches et adaptés (caisse palette, fût, bidon), à l'abri de la pluie, sur un sol étanche et éloignés des réseaux d'eaux (siphon de sol ou grille). Les déchets doivent être collectés par un prestataire de déchets compétent et les justificatifs tenus à la disposition du SIARP.

- Le siphon de sol du local destiné à recevoir les containers poubelles (déchets non dangereux) sera muni d'un panier dégrilleur.
- Il est interdit de jeter des lingettes dans le réseau d'eaux usées.

Frais de raccordement

- Tous les frais du raccordement au réseau public seront à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Contrôle et suivi du dossier

Le bénéficiaire du permis de construire devra avertir le service « entreprises » du SIARP :

- **de la date d'exécution des travaux d'assainissement**, afin qu'ils puissent vérifier la bonne réalisation de son branchement et délivrer le certificat de conformité du raccordement de l'installation, conformément aux dispositions de l'article L 1331-4 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Préconisations générales sur la gestion des eaux pluviales :

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) a la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de l'agglomération et au zonage d'assainissement collectif des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article 2.2 du règlement d'assainissement, « *les propriétaires doivent si possible conserver les eaux pluviales sur leur parcelle* ».

Toute réserve énoncée ci-dessous non levée après travaux expose le propriétaire à la non-conformité de ses installations d'assainissement.

Remarques particulières

Zonage : Zone Forte contrainte hydraulique / Non-présence de réseau EP limitrophe

Cas d'un ouvrage de rétention avec ZERO rejet = infiltration (puisard, puits, tranchées drainantes...)

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public d'eaux pluviales et après mise œuvre de toutes solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à maximum 5l/s, pour des raisons de faisabilité technique pour une pluie de période de retour d'au moins 20 ans.
- Le pétitionnaire devra s'assurer du bon dimensionnement de l'ouvrage et de son entretien régulier. La CACP se désengage de toute responsabilité en cas de dysfonctionnement de l'ouvrage.
- Nous sommes dans le cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'une impossibilité d'infiltrer, de fait le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès de la commune pour rejeter les eaux pluviales sur la chaussée via une gargouille.
- Pour rappel les Réseaux EU et EP doivent impérativement séparés (article 12 du RA).

Gestion des déchets

L'ensemble des préconisations de la CACP relatives aux déchets pour les projets d'aménagement sont récapitulées dans l'annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise ». En tout état de cause, la CACP préconise de les respecter afin qu'une bonne gestion des déchets puisse être assurée.

Remarques particulières :

Le local doit permettre d'accueillir l'ensemble des déchets (hors DASRI) produits par les 7 cabinets médicaux. La taille qu'il doit faire est difficile à estimer de façon précise. Au vu de la taille du cabinet médical, il serait probablement judicieux de prévoir au moins 10-20 m².

Une zone pour la présentation des bacs sur le domaine public devra être prévue.

Le local doit permettre d'accueillir l'ensemble des déchets (hors DASRI) produits par les 7 cabinets médicaux. Prévoir un local entre 10 m² et 20 m² à ajuster selon les déchets produits par les 7 cabinets médicaux.

Une zone pour la présentation des bacs sur le domaine public devra être prévue.

Voirie

L'accès à créer devra être en béton désactivé.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service voirie communal afin de définir le traitement final de l'accès.

Il conviendra de se conformer au règlement de voirie intercommunal du 1/04/2013 concernant les interventions sur le domaine public.

Branchement en eau potable

Une extension du réseau d'eau potable, aux frais du demandeur, est à prévoir à partir de la canalisation DN 150 mm en fonte située avenue de l'Ancienne Gare.

A titre indicatif, la pression est d'environ 5 à 7 bars en statique. Si cette pression est insuffisante pour alimenter l'opération, le demandeur devra prévoir l'installation d'un surpresseur dans son projet.

Un rendez-vous sur place avec les services de CYO' devra avoir lieu pour vérifier l'adéquation des capacités du réseau avec les nouveaux besoins pour établir le mètre de branchement nécessaire à l'établissement du devis.

Les prescriptions en matière de défense incendie du SDIS pourront inclure des travaux de renforcement ou d'extension de réseau à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

ARTICLE 2 :

En application de l'article L 1331-7 du code de la santé publique et de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012 le demandeur sera redevable des contributions aux dépenses d'équipements publics énumérées ci-après :

La participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC) au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) conformément aux délibérations du Comité Syndical visées ci-dessus et dont le montant est calculé comme suit :

Catégorie II**1. Bureaux et services publics ou d'intérêt collectif (hors hébergement)**

Le calcul s'effectue au prorata des m² de surface de plancher par tranche.

Tranche	Tarif (cat. II-1)	Assiette de la PFAC (m ²)	Montant
de 0 à 100 m ²	24,88 €	100	2 488,00 €
de 101 à 500 m ²	12,45 €	127	1 581,15 €
TOTAL		227	4 069,15 €

Montant de la PFAC : 4 069,15 €

Ce tarif, donné à titre indicatif, est actualisable au 1^{er} janvier de chaque année et sera appliqué à la date de la réalisation des travaux de raccordement dans les conditions prévues par la délibération en vigueur à la date du raccordement.

Le demandeur aura également à sa charge :

- 1) La réalisation (ou le financement) des branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain.
- 2) Le versement de la taxe d'aménagement. La notification officielle sera assurée par les services fiscaux des Yvelines.

Maurecourt, le 18 juillet 2025



Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme,

Baratella
Michèle BARATELLA

Nota : le bénéficiaire est informé que tout déplacement de poteaux, bateaux, candélabres ou avaloirs, ainsi que le remplacement d'arbres, rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, seront à sa charge.

Ci-joint les avis émis par : la DDT78, le SDIS78, CYO', le SIARP, l'ARS, ENEDIS, la CACP déchets, la CACP eaux pluviales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

En application de l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme, la présente décision est exécutoire de plein droit à compter de sa notification et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. La lettre notifiant le présent arrêté informe le ou les demandeurs de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué.

Cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de sa signature.

DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande du bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité 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. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge à la mairie.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

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) ;
- 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 dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif 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 du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il 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.

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. 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).

