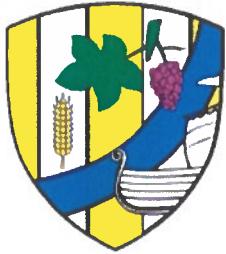


MAURECOURT



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Dossier déposé le : 03/09/2025		N° PC 078382 25U0011
Dossier complet le : 17/10/2025		
Par :	Monsieur DIALLO Rabiou	
Adresse :	1 Rue des Peupliers 78260 Achères	Surface de plancher autorisée
Pour :	Nouvelle construction : construction d'une maison individuelle avec garage accolé.	
Sur un terrain sis à :	Rue des Beauvettes, Lot B AC 946	Créée : 134,34 m ²
		Destination : Habitation : logement

Le Maire,

Vu la demande présentée concernant la construction d'une maison individuelle avec garage accolé sise Rue des Beauvettes (lot B) créant une surface de plancher de 134,34 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 l'arrêté préfectoral du 10/05/2001 relatif aux dispositions de l'arrêté du 30/05/1996 concernant l'isolement acoustique des constructions aux abords des infrastructures de transports terrestres.

Vu la déclaration préalable de division de terrain n° DP 078382 24U0068 en date du 09/01/2025.

Vu le certificat d'urbanisme n° CU 078382 24U0060 en date du 09/01/2025.

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 (CYO', SIARP, ARS, CACP eaux pluviales).

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS.

Vu l'avis du Maire.

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 les dispositions du PLU en vigueur n'imposent pas de prescriptions spéciales sur la base des dispositions nouvelles ou de refus.

..... 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 l'ARS annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Assainissement

Eaux usées

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 au collecteur public situé rue des Beauvettes.

Le regard de façade du branchement sera situé sur le domaine public en limite de propriété.

Avant de commencer les travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra faire parvenir au SIARP une demande d'autorisation de raccordement.

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.

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 les services du SIARP :

- **de la date de raccordement des installations sanitaires du bâtiment au réseau public**, 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* ».

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation (étude de sol à réaliser pour justifier l'impossibilité d'infiltrer).

Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

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

Prescriptions particulières

La CACP rappelle le caractère non obligatoire de la collecte publique des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Il en est donc de la responsabilité des propriétaires de gérer durablement les eaux pluviales sur son terrain afin de limiter le ruissellement et la pollution en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

La pluie courante ne peut pas être rejetée au réseau afin de garantir le « zéro rejet » de la pluie 10 mm.

Le pétitionnaire se situe en zone de Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau potable d'Andrésy.

Une demande spécifique doit être effectuée auprès des services de la commune d'Andrésy compétente en la matière ou GPSEO ou ARS 78.

S'il y a l'autorisation de gérer à la parcelle par l'autorité compétente

Le pétitionnaire devra s'assurer du bon dimensionnement de son ouvrage et de son entretien régulier.

Selon les recommandations techniques en vigueur, l'ouvrage d'infiltration devra être implanté à une distance minimale de 5 m par rapport à tout ouvrage fondé, et de 3 m des limites foncières.

Il est recommandé de réaliser une étude pédologique pour valider la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

La CACP se désengage de toute responsabilité en cas de dysfonctionnement de l'ouvrage.

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 réglé à maximum 5l/s toléré, 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 des ouvrages et de leur entretien régulier. La CACP se désengage de toute responsabilité en cas de dysfonctionnement des ouvrages

Conformément à l'article 5 du règlement d'assainissement, « il est obligatoire de séparer le réseau d'eaux usées du réseau d'eaux pluviales tant sur le domaine privé que public ».

Si un branchement aux réseaux d'assainissement s'avère nécessaire, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès du Syndicat Intercommunautaire pour l'Assainissement de la Région de Cergy-Pontoise et du Vexin (branchement à charge du pétitionnaire).

Boite de raccordement : Mise en œuvre d'une boite de raccordement en limite de propriété.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, il est conseillé d'aménager les places de parking avec des matériaux perméables ou poreux.

Voirie

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

Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 150 mm en Fonte située rue des Beauvettes.

A titre indicatif, la pression est d'environ 6 à 8 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 métré 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 I	logement individuel ou collectif (construction neuve, extension, changement de destination, réaménagement. 24,88 € le m ² de surface de plancher (hormis les vérandas) Le calcul s'effectue au prorata des m ² de surface de plancher par tranche.
--------------------	--

Soit : 24,88 €/m² X 134,34 m² de surface de plancher créée = 3 342,38€

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 28/11/2025



Nota : La commune est concernée par le retrait/gonflement des sols argileux (lié à la sécheresse). Des précautions peuvent être prises concernant les constructions et les plantations d'arbres. Se renseigner sur le site www.argiles.fr

Nota : Le bénéficiaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une protection efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation satisfaisante des locaux, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, en raison de la proximité de la voie SNCF (zone de bruit catégorie 3).

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 : CYO', SIARP, ARS, 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 RE COURS : 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).

