



Dossier n° PC 95 371 2500011

Date de dépôt : 25/06/2025

Demandeur : **Monsieur BIRAU BOGDAN-FLORIN**

Pour : **Construction d'une maison individuelle**

Adresse terrain : **21 avenue Henri Barbusse
95670 MARLY-LA-VILLE**

**ARRÊTÉ N°242-2025
Permis de Construire délivré
au nom de la commune de Marly-le-Ville**

Le Maire de Marly-le-Ville,

VU le permis de construire présenté le 25/06/2025, complété le 10/08/2025 et le 01/09/2025 par Monsieur BIRAU BOGDAN-FLORIN demeurant 24 allée du Cottage du Haut, FOSSES (95470) ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 25 juin 2025 ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle,
- sur un terrain situé 21 avenue Henri Barbusse, à Marly-la-Ville (95670),
- pour une surface de plancher créée de 129.50 m².

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en particulier les dispositions de l'article UB7 qui précisent que la largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4,00 m. ;

VU l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable de division n°95 371 2500034 en date du 27/05/2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en date du 29/07/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, précisant notamment que le projet est soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en date du 05/08/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales urbaines (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 08/08/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable du SDIS du Val d'Oise en date du 07/05/2025 émis dans le cadre de l'instruction de la déclaration préalable de division n°95 371 2500034 (voir copie jointe) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 07/05/2025 émis dans le cadre de l'instruction de la déclaration préalable de division n°95 371 2500034 (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental du Val d'Oise – Direction des Routes Départementales en date du 28/07/2025 (voir copie jointe) ;

VU le jugement du conseil d'Etat du 13/03/ 2015 qui stipule que « l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.... ».

Considérant l'article UB7 du règlement du plan local d'urbanisme qui dispose notamment que la largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4,00 m. ;

Considérant que le présent projet de construction d'une maison individuelle prévoit une distance avec la limite séparative Ouest de 3,87 m., ce qui n'est pas compatible avec les dispositions de l'article UB7 du règlement du plan local d'urbanisme susvisé mais qu'il peut y être remédié par l'observation d'une prescription imposant une distance minimale conforme au dit règlement ;

Considérant de ce fait que l'autorisation peut être accordée.

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté et en intégrant la prescription suivante :

- *Afin de respecter les dispositions de l'article UB7 du règlement du plan local d'urbanisme, la distance entre la construction projetée et la limite séparative Ouest sera de 4,00m.*

Toutes les modifications qui seraient apportées au projet, engendrées par le nécessaire respect de cette prescription, devront faire le cas échéant l'objet d'un dépôt de permis de construire modificatif pour validation.

Article 3 : Considérant l'ensemble des remarques émises par le SICTEUB dans son avis, le pétitionnaire devra prendre son attache avant tout démarrage des travaux afin qu'en concertation une ou plusieurs solutions techniques adaptées au projet et à son terrain d'assiette soient trouvées concernant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Article 4 : Les prescriptions techniques émises par la Direction des Routes Départementales du Conseil Départemental du Val d'Oise dans son avis devront être obligatoirement respectées sans quoi aucune permission de voirie ne pourra être délivrée.

Article 5 : La canalisation d'eaux usées privée de la propriété existante et le collecteur communal devront être repérés préalablement à tous travaux afin de ne pas construire par-dessus. Chaque propriété disposera de son propre branchement particulier et une servitude de passage devra être établie entre les deux propriétés.

Le 18 septembre 2025,

André SPECQ
Maire de Marly-la-Ville



Nota : L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur son obligation de déposer en Mairie sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux une fois le projet réalisé.

De plus, il conviendra nécessairement de se rapprocher de l'administration fiscale pour déclarer les éléments du projet soumis à taxe et/ou participation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.télérecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.
- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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 : 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.