**MAIRIE DE DANJOUTIN**

# PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| **Dossier déposé le 14/06/2022 et complété le 11/08/2022** | | **N° PC 090032 21 A0011 M02** |
|---|---|---|
| Demandeur : | **Monsieur Youssef RAHAL** | **Surface taxable créée avant modification : 177,83 m²** |
| Demeurant : | 3 rue du coteau | **Surface taxable créée après modification : 177,83 m²** |
| Autre demandeur : | 90400 DANJOUTIN<br>**Madame Hana RAHAL**<br>3 rue du coteau<br>90400 DANJOUTIN | |
| Objet : | **Les modifications suivantes :**<br>**- Le changement d'implantation du système d'assainissement non collectif**<br>**- La mise en place d'un mur de soutènement surmonté d'une clôture grillagée** | |
| Sur un terrain sis : | **3 rue du coteau**<br>**90400 DANJOUTIN**<br>**Cadastré : AI100p, AI133p, AI99p** | **Destination : Habitation** |

**MONSIEUR LE MAIRE DE DANJOUTIN**

Vu le permis de construire initial n° PC 090032 21 A0011 délivré le 28/01/2022,

Vu le permis de construire modificatif n° PC 090032 21 A0011M01 délivré le 31/05/2022,

Vu la 2ème demande de permis de construire modificatif susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de DANJOUTIN approuvé le 18/04/2006, modifié le 26/02/2007 et modifié le 28/01/2015, le 22/07/2015 et le 28/08/2018 ;

Vu les dérogations au plan local d'urbanisme prévues dans les articles L152-3 à L152-6-4

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 11/08/2022,

Vu l'avis de la Direction de l'Eau et l'Environnement du Grand Belfort Communauté d'Agglomération en date du 08/07/2022,

*Considérant que* les modifications projetées portent sur le changement d'implantation du système d'assainissement non collectif et sur la mise en place d'un mur de soutènement surmonté d'une clôture grillagée,

*Considérant que* le projet est implanté dans la zone U du PLU de Danjoutin,

*Considérant que l'«Article 4 : adaptations mineures »* du règlement du PLU dispose que « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) des règlements des différentes zones). »,*

*Considérant que* la topographie initiale du terrain ainsi que la nature du sol (remblai) ont rendu le terrain d'assiette du projet très instable,
*Considérant que* la création d'un mur de soutènement le long de la limite Sud est rendu nécessaire pour garantir la stabilité de la maison,

*Considérant que* le projet présenté prévoit de recouvrir une partie du mur par du lierre grimpant,

*Considérant que* l'article « *U11 : Aspect extérieur* » du règlement du PLU dispose que « *Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture,...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.* »,

**ARRETE**

**ARTICLE 1er** : Le permis de construire modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande **SUSVISEE SOUS RESERVES** de respecter les prescriptions mentionnées aux articles ci-dessous.

**ARTICLE 2 :** Conformément à l'article « *U11 : Aspect extérieur* » du règlement du PLU, la totalité du mur (partie soutènement et partie clôture/ intérieur et extérieur) devra être enduit et crépi, teinte pierre.

**ARTICLE 3 :** La hauteur du mur maçonnerie sera limitée à 30 cm côté intérieur de la propriété, de façon à limiter l'impact visuel côté parcelle mitoyenne. Les parties déjà construites seront si nécessaires écrêtées. Comme décrit dans la demande, un grillage d'une hauteur maximale de 1.20 m sera posé sur le mur de soutènement.

**ARTICLE 4 :** Les prescriptions émises dans l'arrêté de permis de construire initial sont maintenues.

**ARTICLE 5 :** La présente décision ne prolonge pas la durée de validité du permis de construire initial.

Fait à DANJOUTIN,
Le 02 septembre 2022
Le Maire,
Emmanuel FORMET.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :14/06/2022

Informations concernant les taxes :
Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive

Observations :
La non-conformité des travaux aux dispositions du présent arrêté de permis de construire entraînerait l'application de l'article R.462-9 du Code de l'Urbanisme et exposerait le constructeur aux sanctions pénales en vigueur.
Les prescriptions résultant de législations autres que celles relevant du Code de l'Urbanisme seront contrôlées par les services compétents et leur non-respect sera sanctionné selon les dispositions qui les régissent.

***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 à la date indiquée sur le tampon ci-dessus.***

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**-Caractère exécutoire :** L'autorisation acquiert caractère exécutoire à la date à laquelle elle vous a été notifiée et a été transmise au représentant de l'Etat

**-Vous pouvez 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 et minimum 2 mois, un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à 424-19, est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. (Voir modèle joint)

**-Attention l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans un 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) bénéficiaire de l'autorisation 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 (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

**-Durée de validité:**
Conformément aux articles R. 424-17 et R.427-18 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 son octroi au bénéficiaire. 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, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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.
En cas de recours contre l'autorisation acquise, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**-L'autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers** : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (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. 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. En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**-Obligation de souscrire une assurance dommage-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.

**-A l'achèvement des travaux** : une déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (imprimé joint) est à adresser en trois exemplaires à la Mairie.

**-Renoncement au projet** : si vous renoncez au projet, il vous appartient de demande l'abrogation de votre autorisation. Cette demande devra être adressée à la Mairie. Cette procédure permettra l'annulation des taxes dont vous étiez éventuellement redevable (taxe d'aménagement, etc.).

**-Délais et droit de recours** : Si vous entendez contester la présente décision, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la réception de la présente. Vous pourrez 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).*

# ANNEXE AU PERMIS DE CONSTRUIRE

**********

## AFFICHAGE

L'attention du demandeur est appelée sur l'obligation qui lui incombe, conformément à l'article A 424-15 du code de l'urbanisme, d'assurer l'affichage du présent permis de construire à l'aide d'un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm.

Conformément à l'article A 424-16 du code de l'urbanisme, ce panneau indique :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- la date et le numéro du permis,
- la nature du projet et la superficie du terrain
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend également, conformément à l'article A 424-17 du code de l'urbanisme la mention suivante :

**Droit de recours** : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article A 424-18 du code de l'urbanisme, ces différents renseignements devront demeurer lisibles depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant la durée du chantier, et en tout état de cause pendant 2 mois minimum.

Le défaut d'affichage sur le terrain ou un affichage tardif aurait pour conséquence, soit de ne pas faire courir, soit de retarder le délai durant lequel les tiers concernés sont fondés à formuler un recours auprès des juridictions compétentes.