URB090/2023

Envoyé en préfecture le 08/11/2023
Reçu en préfecture le 08/11/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231106-URB090_2023-AU

DOSSIER N° PC 090032 20 A0006 M02
RAR N° 1A 173 380 74191

MAIRIE DE DANJOUTIN

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

Dossier suivi par Charlène HOUZE- instructeur ADS

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier	
Dossier déposé le 20/07/2023 et complété le 12/10/2023		**N ° PC 090032 20 A0006 M02**	
Demandeur:	**Monsieur Raphaël DENIS**	Surface plancher totale :	147,00 m²
Demeurant :	**53 Rue du Bosmont** **90400 DANJOUTIN**	Surface plancher construite :	0 m²
		Logement(s) créé(s) :	0
Objet :	Demande d'adaptation mineure, modification du portail et des clôtures et de l'implantation de la piscine.		
Sur un terrain sis :	**Allée des Iris, Sur la Chapelle, DANJOUTIN** **Cadastré : AH207**	**Destination : Habitation**	

MONSIEUR LE MAIRE DE DANJOUTIN

Vu le permis de construire intiale délivré le 04/02/2021 par arrêté municipal n°URB08/21.
Vu le permis de construire modificatif délivré le 03/06/2021 par arrêté municipal n°URB45/21.
Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée.
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 15/09/2023 et du 12/10/2023.
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants.
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.

Considérant l'article U7 de la zone U du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de DANJOUTIN qui stipule que *"Les constructions sont autorisées :*

- *Sur les limites séparatives au delà des 20 m de profondeur pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale en limite."*

Considérant l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, repris par l'article 4– Adaptations mineures - des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DANJOUTIN qui stipule : *« 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). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard » ;*

Considérant que la configuration de la parcelle ne permet pas de réaliser les constructions à 3 m maximum de hauteur en limite du fait du dénivelé très important entre la rue et le fond de parcelle.

Considérant que le remblai total de 1 m de hauteur a été rendu necessaire pour éviter une pente à 24 % pour l'accès des véhicules.

URB090/2023

Envoyé en préfecture le 08/11/2023
Reçu en préfecture le 08/11/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231106-URB090_2023-AU

DOSSIER N° PC 090032 20 A0006 M02
RAR N° 1A 173 380 74191

Considérant que le projet au delà des 20 m de profondeur, en fond de parcelle, atteint 3.45 m de hauteur et 3.46 m de hauteur en limite et par là même ne respecte pas l'article U7 de la zone U précité.

ARRETE

ARTICLE 1er : Le permis de construire **est accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Une adaptation mineure à l'article U7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DANJOUTIN précité, est autorisée compte-tenu de la configuration atypique de la parcelle.

ARTICLE 3 : La présente décision n'a pas pour effet de modifier le délai de validité du Permis de Construire initial et les prescriptions émises sont maintenues.

Fait à Danjoutin
Le 06/11/2023
Pour Le Maire,
l'Adjointe déléguée
Marine PAULIAT

COMMUNE DE DANJOUTIN

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 04/08/2023

Informations concernant les taxes et redevances:
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 a été 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

- 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).

-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

Envoyé en préfecture le 08/11/2023
Reçu en préfecture le 08/11/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231106-URB090_2023-AU

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,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural,
- la date de délivrance,
- le numéro du permis,
- la nature du projet,
- 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 surface de plancher 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.

URB090/202

Envoyé en préfecture le 08/11/2023
Reçu en préfecture le 08/11/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231106-URB090_2023-AU

tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

-Pour un permis de démolir : Les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date de la notification au pétitionnaire et de la transmission au Préfet.

-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)

-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.

- La déclaration d'achèvement des travaux sera accompagnée d'un document établi conformément aux articles R. 111-4-3 et R. 111-4-4 du code de l'Urbanisme et attestant la prise en compte de la réglementation acoustique conformément à l'article R. 462-4-3 du code de l'urbanisme.
- La déclaration d'achèvement des travaux sera accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, attestant, pour chaque bâtiment, la prise en compte de la réglementation thermique conformément à l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article R462-3 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 7, dans les cas prévus à l'article R. 122-30 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article.
- Conformément à l'article R462-4 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 7, dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

-Durée de validité: 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 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 deux fois pour une durée d'un an, 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 (R.427-18 du Code de l'Urbanisme).

-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.

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