

Liberté Égalité Fraternité

Commune de Bailly-Romainvilliers

dossier n° PC 077 018 22 00004

date de dépôt : 23 mars 2022 date d'affichage : 23 mars 2022

demandeur: Madame FLEISCHMAN Caroline

pour : Démolition d'un auvent et d'une véranda, réhabilitation et extension/surélévation d'une maison individuelle avec garage intégré, remplacement de la clôture sur rue (portail et portillon déplacé) et création de 5 baies sur façade Nord Ouest et 4 baies sur façade Sud-Est et 2 châssis de toit côté rue.

adresse terrain : 2 rue aux Maigres, à Bailly-

Romainvilliers (77700)

ARRÊTÉ accordant un permis de construire avec prescriptions au nom de l'État

Le Maire de Bailly-Romainvilliers,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 23 mars 2022 par Madame FLEISCHMAN Caroline, demeurant 2 rue aux Maigres, Bailly-Romainvilliers (77700);

Vu l'objet de la demande :

- pour la Démolition d'un auvent et d'une véranda, la réhabilitation et l'extension/surélévation d'une maison individuelle avec garage intégré, le remplacement de la clôture sur rue (portail et portillon déplacé) et la création de 5 baies sur façade Nord Ouest et 4 baies sur façade Sud-Est et 2 châssis de toit côté rue.
- sur un terrain situé 2 rue aux Maigres, à Bailly-Romainvilliers (77700);
- pour une surface de plancher créée de 42 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 07/07/2016, ayant fait l'objet de révisions allégées les 12/04/2018, 16/06/2018 et 13/06/2019, modifié les 12/04/2018, 20/12/2018, 12/12/2019, 17/09/2020 et 4 février 2021,

Vu l'avis favorable du Maire en date du 30/03/2022 ;

Considérant que l'article UBBR6 du Plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe dispose que, en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : "L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué."

Considérant que la construction initiale à démolir est située à 1,70 m de la voie publique.

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est ACCORDÉ sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants.

Article 2

L'extension devra être située à 1,70 m de la voie publique, pour respecter le retrait initial de la construction à démolir, conformément à l'article UBBR6 du Plan local d'urbanisme intercommunal précité.

Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Fait à Bailly-Romainvilliers, le 05 mai 2022

Le Maire,

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 il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire 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. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.