

ARRETE REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES AU NOM DE LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE

Le Maire de La Frette-sur-Seine,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 29/02/2024 par Madame HEGARICA DOS SANTOS demeurant 147 BOULEVARD DE PONTOISE 95530 Frette-Sur-Seine et enregistrée par la Mairie de La Frette-sur-Seine sous le numéro **PC 95257 24 00004**,

Vu l'objet du permis pour la démolition totale et la reconstruction une remise à usage d'habitation créant une surface de plancher 68,12 m² sur un terrain sis 147 BD DE PONTOISE 95530 LA FRETTE SUR SEINE et cadastré AB883, AB435,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 Décembre 2012,

Vu l'arrêté en date du 25 Mai 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Philippe BUIRON pour tous les actes concernant l'urbanisme et les travaux,

Considérant l'avis défavorable du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Val Parisis en date du 26/03/2024 ci-joint,

Considérant l'avis Défavorable de l'Inspection Générale des Carrières en date du 29 mars 2024 aux motifs que la propriété est située sans un périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées et régi par l'arrêté préfectoral n° 87-073 du 08/04/1987.

Le dossier ne comprend pas d'attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation du projet prenant en compte les conditions du risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées et régi par l'arrêté préfectoral n° 87-073 du 08/04/1987.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UG 6 du P.L.U. susvisé qui indique que les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale. Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 30 m définie depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale."

Or le projet de construction est implanté à 65 m du Boulevard de Pontoise.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UG 11 du P.L.U. susvisé qui indique que les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45°.

Or le projet prévoit une toiture à 4 pans de type mansard couvert de tuiles ardoises.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UG 12 du P.L.U. susvisé qui indique que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement qui indique qu'il sera prévu au minimum 2 places de stationnement par logement de type maison individuelle et que les dimensions des places de stationnement seront de 5,50m x 2,50m. Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Or le projet ne prévoit aucune place de stationnement.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant permis de démolir est REFUSE.

Fait à LA FRETTE SUR SEINE, le 05 avril 2024
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,

Philippe BUIRON
Le 05/04/2024 à 13h30



La présente décision est notifiée au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Mairie
Service Urbanisme
55, quai de Seine
95530 La Frette sur Seine

Groupement Fayolle/STPE
Affaire suivie par Flavien ROUILLARD
Tél. : 06.71.63.36.54
cavpconformite@stpevotp.fr

Saint Ouen l'Aumône le mardi 26 mars 2024

Objet : Avis sur demande de permis de construire N° PC 095 257 24 00004 (DOS SANTOS Hegarica)

Madame, Monsieur,

Nous vous donnons ci-après l'avis **défavorable** sur l'assainissement pour la demande de permis de construire N° PC 095 257 24 00004 qui concerne des travaux sur les parcelles cadastrées section AB n°01 d'une contenance totale de 1273 m², situées 147 Boulevard de Pontoise à La Frette sur Seine.

Le réseau de la rue est un réseau unitaire. La canalisation la plus proche, au droit du terrain est de diamètre nominal Ø500 et à une profondeur de 2,75m.

Un branchement de diamètre 150mm avec une pente de 3cm /m devra être réalisé entre la canalisation sous chaussée et le nouveau regard sous trottoir en limite du domaine privé pour les eaux usées. La gestion à la source des eaux pluviales et notamment la gestion à ciel ouvert, sans rejet extérieur au réseau d'eaux pluviales, des pluies courantes correspondant aux 8 premiers millimètres de chaque épisode pluvieux doit être pris en compte.

Si la construction se trouve en zone de gypse et utiliser dans ce cas la mention :

Votre construction est en zone de gypse. En zone de gypse sont interdits : Tout rejet direct ou indirect ainsi que tout système d'infiltration d'eaux pluviales dans le sol et le sous sol

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être séparées jusqu'en limite de propriété. Un système de rétention (calculé - pour une surface de projet comprise entre 1 000 m² et 1 hectare : débit de fuite de 2 l/s pour une pluie de période de retour d'au moins 30 ans) ainsi qu'un régulateur limitant le débit à 2L/s devra être installé

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement. L'habitation devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement présent dans le domaine publique (cf : Article 32 du règlement du service de l'assainissement collectif.

Le raccordement sur la canalisation devra être réalisé par carottage et joint d'étanchéité, dans le cas où le raccordement se ferait sur le regard du réseau, une chute accompagnée devra être réalisée. Le remblai de la tranchée devra être compacté et conforme aux prescriptions du fascicule 70 du Cahier de

Clauses Techniques Générales (C.C.T.G.). La chaussée et les trottoirs devront être remis en état à l'identique. Vous trouverez en annexe un schéma de principe du réseau à créer.

Le réseau intérieur devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental (notamment aux articles 29, 30, 42, 43 et 44).

A la réception de votre permis de construire validé par la Mairie, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'autorisation de raccordement en ligne sur le site internet du Val Parisis avant le commencement des travaux.

Le délégataire du service public du Val Parisis, se chargera de vous fournir les éléments administratifs ainsi qu'un devis pour l'exécution des travaux.

Dans le cadre du marché obtenu le 10/07/2019, aucune autre société n'est habilitée à travailler sur les réseaux d'assainissement du domaine public.

A l'issue de l'exécution des travaux de branchement sous le domaine public et avant la fermeture de la tranchée, un contrôle devra être effectué par un représentant de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, chargé de l'édition d'un document établissant la conformité du branchement.

Le pétitionnaire devra s'acquitter de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (P.F.A.C.) dont le montant, calculé sur la base de la surface créée est le suivant :

-Part Collecte :	68,12	x	7,88	=	536,79 €
-Part Transport :	68,12	x	7,20	=	490,46 €

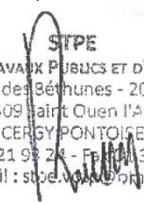
Montant total : 1 027,25 €

Les montants indiqués ici sont calculés sur la base :

- **Du taux de PFAC applicable à ce jour. Le taux applicable au moment du raccordement effectif pourra être différent, si une modification des tarifs a été décidée par une nouvelle délibération.**
- **Il est rappelé que les travaux de branchement sur le domaine privé peuvent être réalisés par l'entreprise de votre choix. Par contre, la partie du branchement sur le domaine public, doit être exclusivement réalisée par le Délégué du Service Public de l'assainissement conformément à l'article 22.3 du règlement d'assainissement.**
- **Des surfaces estimées à ce jour. Les surfaces réelles au moment du raccordement seront celles prises en compte pour le calcul définitif.**

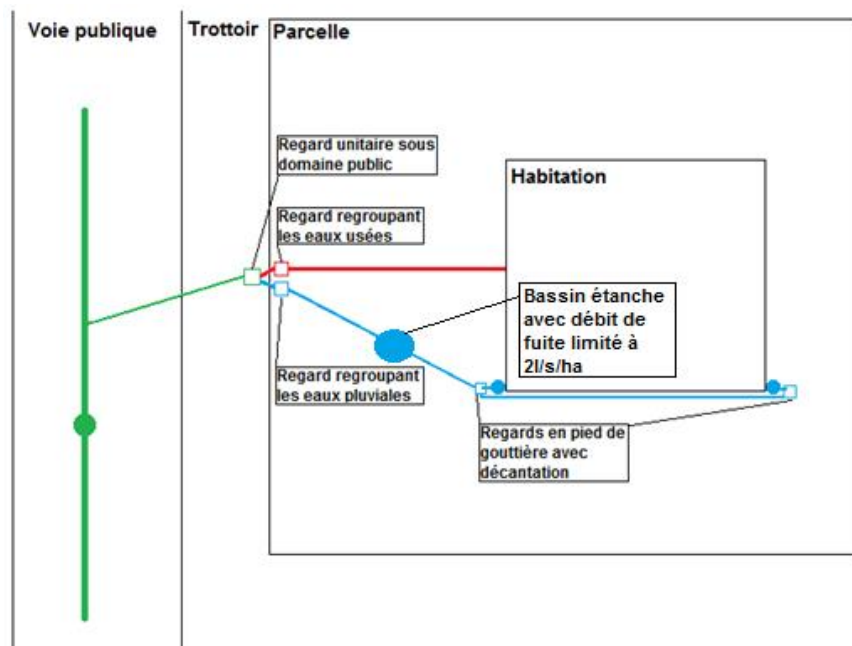
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Dominique ROUILLARD


STPE
STE DE TRAVAUX PUBLICS ET D'ENTRETIEN
Parc d'Activités des Béthunes - 20 Avenue du Fief
BP 79509 Saint Ouen l'Aumône
95060 CERGY-PONTOISE CEDEX
Tél. 01 34 21 98 24 - Fax 01 34 30 37 53
E-Mail : stpe.valparis@orange.fr

Groupement FAYOLLE-STPE

ANNEXE 1 – Schéma de principe du réseau d'assainissement à créer



Extrait du plan des réseaux d'assainissement donné à titre indicatif

