

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PC08414524S0005

Commune de Villars

date de dépôt : 03/09/2024

demandeur : Monsieur BESSON Frédéric

pour : Restauration d'une maison existante et surélévation de la toiture pour créer un étage supplémentaire, avec une terrasse (R+1) et une terrasse au R+2, avec modifications d'ouvertures

adresse terrain : 55 RUE NEUVE 84400 Villars

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
au nom de la commune de Villars

Le maire de Villars,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes, présentée le 03/09/2024 par Monsieur BESSON Frédéric demeurant 14 RUE DE THIONVILLE - 75019 PARIS
Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes, présentée le 03/09/2024 par Monsieur MAZELLA Bruno demeurant 14 RUE DE THIONVILLE - 75019 PARIS

Vu l'objet de la demande :

- pour Restauration d'une maison existante et surélévation de la toiture pour créer un étage supplémentaire, avec une terrasse (R+1) et une terrasse au R+2, avec modifications d'ouvertures ;
- sur un terrain situé 55 RUE NEUVE - 84400 Villars;
- pour une surface de plancher créée de 32.6 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/08/2017 et modifié les 27/09/2018 et 14/11/2022 ;
Vu la révision allégée n°1 du PLU en date du 18/03/2024,
Vu les articles L. 122-1 à L. 171.1 du code de l'urbanisme (Dispositions particulières aux zones de montagne)

Vu la date d'affichage de l'avis de dépôt du permis de construire le 03.09.2024;

Vu les pièces complémentaires déposées le 05/09/2024 et le 14/11/2024 ;

Vu le règlement de la zone UA;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

ASPECT EXTERIEUR :

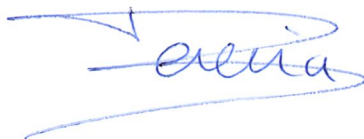
- Soumettre le choix des teintes à la validation de l'architecte conseil, sur échantillons (enduit, volets, menuiserie bois), avant le démarrage des travaux.

- Les enduits ne seront pas trop clairs. Les volets et menuiseries seront peints en mat selon une teinte à préciser (vert provençal ou bleu grisé par exemple. Eviter les teintes trop claires ou trop foncées).
- Les garde-corps auront un barreaudage vertical comme indiqué dans la notice.
- Les sections des éléments métalliques seront fines et pleines (pas d'éléments tubulaires).

Le 05 décembre 2021,

Le maire,

Sylvie Pereira,



ASPECT EXTERIEUR : Se rapprocher de l'architecte conseil de la commune lors du choix des teintes (enduit, volets, menuiseries...) sur échantillons au démarrage des travaux.

ENEDIS : Conformément aux articles 26 et 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables modifient la prise en charge de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Depuis le 10 septembre 2023, il revient au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de s'acquitter désormais de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour tous les travaux d'extension rendus nécessaires par un raccordement.

TAXES D'AMÉNAGEMENT : Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement qui comprend une part communale et une part départementale. Le montant de cette taxe vous sera communiqué ultérieurement.

TAXE D'URBANISME : Le projet est également soumis à la redevance d'archéologie préventive. Son montant vous sera communiqué ultérieurement.

TAXES D'AMÉNAGEMENT/RAP : Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENC1) n'est plus à joindre au dossier. Vous devez effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "gérer mes biens immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

RISQUE SISMIQUE : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée mais non négligeable. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

REGLEMENTATION THERMIQUE: lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation thermique devra être jointe.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions. Dans certains cas, une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces problèmes. Des informations sont disponibles sur le site www.argiles.fr.

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

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. 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'Etat. 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 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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. Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

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 pour responsabilité décennale pouvant être engagé sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain

Dès qu'une autorisation d'urbanisme ou une décision de non opposition vous est accordée, vous avez l'obligation d'afficher cette autorisation sur votre terrain. Cet affichage doit être maintenu pendant toute la durée des travaux.

De quoi s'agit-il ?

Vous devez afficher votre autorisation sur un panneau dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite (c'est-à-dire sans écrit) ou la décision de non opposition est acquis.

L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur.

Vous pouvez trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage.

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public **pendant toute la durée du chantier**.

Contenu de l'affichage

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner les informations suivantes :

- Nom (pour un particulier)
- Raison sociale (pour une société civile)
- Dénomination sociale (pour une société commerciale)
- Nom de l'architecte auteur du projet architectural
- Date de délivrance du permis et son numéro
- Nature du projet et la superficie du terrain
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Si le projet prévoit des **constructions**, le panneau d'affichage indique la surface du plancher autorisée et la hauteur de la ou des constructions exprimées en mètre par rapport au sol naturel.

Si le projet porte sur un **lotissement**, il précise le nombre maximum de lots prévus.

Si le projet porte sur un **terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs**, il donne le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

Si le projet prévoit des **démolitions**, il indique la surface du ou des bâtiments à démolir.

Quand vous bénéficiez d'un **permis tacite** (c'est-à-dire sans écrit), vous devez afficher le récépissé de dépôt du dossier de permis que vous a envoyé la mairie.

L'affichage mentionne obligatoirement que les recours gracieux ou contentieux doivent être notifiés à l'auteur de l'autorisation et à son bénéficiaire.

En effet, durant 2 mois à partir du 1er jour d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent **contester l'autorisation** qui vous a été accordée. Ils effectuent alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation.

Durée de l'affichage

Le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place **pendant toute la durée des travaux**.

Il doit être visible de l'extérieur.

Attention

Pour les **travaux de courte durée**, le panneau doit être affiché sans interruption pendant 2 mois, même s'ils durent moins longtemps.

Preuve de l'affichage

En cas de contestation, vous devez apporter la preuve que vous avez bien rempli les formalités d'affichage.

Pour ce faire, vous devez établir les 3 points suivants :

- Date du début de l'affichage
- Régularité de l'affichage
- Lisibilité et visibilité du panneau

La preuve de cet affichage peut être établie par tous moyens.

Les juges ont admis que les témoignages de personnes sans lien avec le bénéficiaire du permis pouvaient constituer une preuve.

Le bénéficiaire peut aussi produire un constat de commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) établi durant la période d'affichage.

Conséquence en l'absence d'affichage

L'absence d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain ne rend pas l'autorisation illégale.

Par contre, il permet à vos voisins de contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

NOTICE TAXE D'AMENAGEMENT

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{ER} septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENCI) n'est plus à joindre au dossier.

Vous devez effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « gérer mes biens immobiliers » : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>