



**DOSSIER : N° PC 095 504 25 00013**

Déposé le : **08/08/2025**

Dépôt affiché le : **13/08/2025**

Complété le : **16/09/2025**

Demandeur : **SCI Manatane représenté par Monsieur NEGRECHE Taimmy**

Nature des travaux : **Construction de deux maisons, démolition d'un garage et d'une remise**

Sur un terrain sis à : **Rue des cocagnes à PRESLES (95590)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AE 264**

## **ARRÊTÉ**

### **accordant un permis de construire au nom de la commune de PRESLES**

#### **Le Maire de la Commune de PRESLES**

Vu la demande de permis de construire présentée le 08/08/2025 par Manatane,

Vu l'objet de la demande

- pour Construction de deux maisons, démolition d'un garage et d'une remise ;
- sur un terrain situé Rue des cocagnes à PRESLES (95590) ;
- pour une surface de plancher créée de 183 m<sup>2</sup>;

Vu la loi du 2 mai 1930, modifiée, relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ; R 421-1 et suivants, L 331-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2014, modifié le 20 avril 2017, modifié le 6 décembre 2018, révisé le 9 décembre 2021 ;

Vu la réponse de ENEDIS en date du 29 août 2025 basée sur une puissance de raccordement de 12 Kva monophasé,

Vu l'avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 9 septembre 2025,

Vu l'avis favorable de SUEZ EAU FRANCE en date du 16 septembre 2025,

Vu l'avis favorable de la Mairie de PRESLES assainissement en date du 18 septembre 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 octobre 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15 novembre 2025,

Vu l'avis favorable de Madame le Maire en date du 18 septembre 2025.

# ARRÊTE

## Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

## Article 2

### **PRESCRIPTIONS BATIMENTS DE FRANCE**

La couverture doit être réalisée en tuiles plates de terre cuite vieilles et nuancées, de tonalité brun ocré à brun rouge ocré (le brun uni, les tons jaunes type « sablé champagne ou « terre de Beauce » et le ton ardoisé sont proscrits) 65/80 au m<sup>2</sup>.

Le faîtage des longs pans de toiture et de la lucarne doivent être réalisés à crêtes et embarrures selon les règles de l'art. Les tuiles demi-rondes (faîtières) doivent être posées sur l'embarrure (épaisse couche de mortier batard de teinte sable). La jonction entre les faîtières doit être assurée par un bourrelet du même mortier en forme de crête de coq.

Pas de tuile de rive en pignon : réaliser soit une ruellée au mortier de chaux aérienne et sable, soit une rive « normande » (tuiles scellées en très faible débord sur les pignons).

La lucarne doit être de type à la 'capucine' couverte en petites tuiles plates de terre cuite (environ 60 à 80 au m<sup>2</sup>) de même teinte que le reste du toit et ses arêtières doivent être maçonnés. La fenêtre de la lucarne ne doit pas dépasser 80 cm de large.

Le châssis de toit doit être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte grise et dépourvu de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Comme pour les volets, deux teintes d'enduit doivent être réalisées afin de dissocier visuellement les deux volumes. Rehausser le soubassement à la hauteur de l'appui des fenêtres et élargir sensiblement les chaînes d'angles. Sur le mur gouttereaux de l'élévation Est, et afin d'atténuer l'effet de masse, réaliser trois tables par l'ajout de deux fausses harpes verticales simples de largeur identique au retour des chaînes d'angles et avec le même aspect.

Les enduits doivent être grattés ou talochés, de teinte gris beige, sable, ocre beige, et non pas de teinte pierre claire. La modénature (chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies, corniche, fausse harpe, etc.) doit être d'une teinte plus claire que le fond de l'enduit du reste de la façade, à l'exclusion du blanc pur. Le soubassement doit être d'une teinte plus soutenue que les parties courantes de façade.

En façade arrière, les baies vitrées doivent être équipées de volets battants de la largeur d'un des vantaux de la baie et non pas de demi-volets comme prévu.

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être en bois, peintes en blanc cassé (RAL 9002/7035/1013) à l'exclusion du blanc pur (RAL 9010) ou trop clair (RAL 9001/9003/9016). Les petits bois doivent être soit assemblés, soit rapportés en applique par rapport au vitrage et non interposés à l'intérieur entre deux épaisseurs de vitrage.

Les portes doivent également être en bois, pleine ou avec une imposte rectangulaire, sans fausse imposte cintrée ou non ; elles seront peintes de la même couleur que les volets associés.

Les volets en bois doivent être persiennés au premier niveau et tiers-persiennés au rez-de-chaussée.

NOTA : Une déclaration préalable distincte et séparée doit être déposée, relative au traitement particulier de la clôture (non explicitée dans le présent dossier de permis de construire). En effet, sa construction ne peut être accordée dans la présente demande de permis de construire puisqu'aucune pièce graphique cotée et cohérente n'est apportée.

### **Article 3**

La réalisation du projet donnera lieux au versement de contributions au titre de :

- Taxe d'Aménagement Communale (Taux 5 %)
- Taxe d'Aménagement Départementale
- Taxe d'Aménagement région d'Ile-de-France
- Redevance Archéologie Préventive

### **Article 4**

#### **RESEAUX DIVERS**

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les Services Techniques et Administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### **ASSAINISSEMENT**

L'assainissement sera de type (séparatif)

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public de la construction. Les eaux pluviales devront être de préférence résorbées sur le terrain par puit(s) d'infiltration.

#### **PLANTATIONS**

Les aménagements des espaces verts et les plantations d'arbres de hautes tiges prévus au dossier, devront être réalisés en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant la demande de certificat de conformité.

### **Article 5**

Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Presles, le 17/11/2025

Le Maire,



Céline CAUDRON



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.

**NB :** La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire, si besoin, d'obtenir auprès des différents services de la Mairie, les accords nécessaires pour l'occupation du domaine public (pose d'échafaudage, mise en place d'une benne ...).

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

##### AFFICHAGE

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Un extrait d'autorisation est en outre publié dans les huit jours de la réception de la déclaration par voie d'affichage à la mairie jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois calculé à partir de la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés.

##### DROIT DES TIERS

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers : il 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. 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

##### VALIDITE

Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de cinq ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. (Article R.424-21)

##### ASSURANCE

Il est rappelé aux bénéficiaires de l'autorisation l'obligation de souscrire une assurance dommage ouvrage en application de l'article L242-1 du code des assurances.

##### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'une décision ou les tiers qui désirent la contester peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un RECOURS CONTENTIEUX dans les deux mois à partir de la date d'affichage sur le terrain (article R.600-2) de la décision attaquée.

Ils peuvent également saisir le Maire d'un RECOURS GRACIEUX. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

En cas de déferé du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir.

L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (Article R.600-1)

Dossier traité en partenariat avec la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

