



DOSSIER : N° PC 095 504 25 00017

Déposé le : 30/10/2025

Dépôt affiché le :

Complété le :

Demandeur : Monsieur RODRIGUES Alexandre

Nature des travaux : maison individuelle

Sur un terrain sis à : Place Honore de Balzac à PRESLES (95590)

Référence(s) cadastrale(s) : 95504 AE 46

## 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 30/10/2025 par Monsieur RODRIGUES Alexandre, Madame VOILLET Alice ;

**Vu** l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle ;
- Sur un terrain situé Place Honore de Balzac à PRESLES (95590) ;
- Pour une surface de plancher créée de **104,12 m<sup>2</sup>** ;

**Vu** la Loi du 2 mai 1930, modifiée, relative à la protection des Monuments et des sites ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.111-27 ;

**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** l'avis Favorable de Madame le Maire en date du 3 novembre 2025 ;

**Vu** l'avis Favorable assorti de prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 2 janvier 2026 ;

## ARRÊTE

### Article 1

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

### Article 2

Prescriptions à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, que la Commune entend suivre au titre des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

*« Afin d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement, l'adaptation du projet par rapport à la topographie doit être mieux prise en compte. A cet effet, afin de limiter les affouillements et exhaussements du*

*sol (pas de remblais ou de déblais) et afin de conserver le niveau et la pente naturelle du terrain, la côte d'altitude du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de 30 cm celle du terrain naturel dans l'emprise de la construction. De plus, les arêtières des lucarnes et les rives doivent être maçonnées, sans tuiles à rabats ; les tuiles de rives sont proscrites. Les fenêtres des lucarnes ne doivent pas dépasser 80 cm de large pour se différencier des fenêtres de la façade du rez-de-chaussée et pour diminuer leurs proportions. Les châssis de toit doivent être de type « à encastrier », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte grise et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. Le nombre de châssis de toit doit être limité à deux sur le versant de toiture et non à trois. Les murs extérieurs doivent être revêtus d'un enduit de teinte beige soutenu (les tons 'pierre' et 'pierre claire' sont donc proscrits). Cet enduit doit être taloché ou gratté avec un grain fin. Le bandeau 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 Nord-Ouest, la baie vitrée de trop grandes dimensions doit être remplacée par une porte-fenêtre d'une largeur maximale de 1,60 mètre. Les dimensions de la baie centrale horizontale doivent être modifiées afin d'obtenir des proportions nettement verticales (environ 1,5 à 2 fois plus haute que large), sans excéder la largeur maximale de 1m. Elle peut donc avoir par exemple les dimensions suivantes : L100cmxH150cm, L100cmxH145cm, L80cmxH120cm, L90cmxH135cm. Les fenêtres doivent être peintes en blanc cassé (RAL 9002/7035/1013) à l'exclusion du blanc pur (RAL 9010) ou trop clair (RAL 9001/9003/9016) et non en gris clair. 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. En façade Sud Est, les deux fenêtres du rez-de-chaussée doivent présenter des volets battants en bois pleins (avec barres sans écharpes (Z)) ou tiers-persiennés (2/3 pleins) de teinte identique à la porte d'entrée qui doit être en bois peint. Concernant la clôture sur rue, le portail et le portillon projetés, de facture industrielle et d'aspect lisse et réfléchissant (aluminium), produiraient un fort impact visuel dans le paysage protégé et ils sont en contradiction avec le modèle (dessin) faisant référence à un portail traditionnel en bois. Ainsi, le portail et le portillon doivent être en métal avec une allège pleine de la hauteur du mur bahut et une partie supérieure composée d'un barreaudage vertical circulaire simple et fin, sans fers de lance, éventuellement 'festonnée' (doublée d'une tôle en partie intérieure) avec une partie haute horizontale » ;*

### **Article 3**

La réalisation du projet donnera lieu 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 13/01/2026

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 TROIS 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 dans le délai d'un mois suivant la décision contestée. Cette démarche ne prolonge pas 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).

Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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

