

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Urbanisme
Réf. : DB/SP/CO

ARRETE MUNICIPAL n° 23/194 Refusant un permis de construire

Demande déposée le 03/04/2023	
Par :	1
Demeurant à :	VAUJOURS
Pour :	Extension et surélévation d'une maison individuelle
Sur un terrain sis	27 rue Romain Rolland – 93 410 VAUJOURS
Cadastré :	A 723 (413 m ²)

PC 093074 23 C0003

Surface de plancher existante : 83,00 m²

Surface de plancher créée : 58,00 m²

Surface totale : 141,00 m²

Nombre de bâtiments : 1
Destination : HABITATION

LE MAIRE,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 423-1 et suivants,
VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme,
VU la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de territoire CT2021/12/14- 01 en date du 14 décembre 2021,
VU le contenu et les effets du plan local d'urbanisme aux articles L 151-1 et suivants et L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme,
VU l'arrêté municipal 2020/201 portant délégation de signature à Monsieur Stéphane PAU 6^{ème} Adjoint au Maire pour signer tous documents administratifs et comptables se rapportant au domaine de l'urbanisme,
VU le projet en zone UG, sur une parcelle comprise dans le périmètre d'un monument historique,
VU le courrier requérant de la part du pétitionnaire des pièces complémentaires en date du 28 avril 2023,
VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 10 mai 2023,
VU l'absence d'avis de l'ABF consultée en date du 4 avril 2023,
VU l'absence d'avis de la SOCOTEC, consultée en date du 4 avril 2023,
VU l'absence d'avis de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est, consulté en date du 4 avril 2023,
VU l'avis d'ENEDIS du 11 avril 2023, annexé au présent arrêté, considérant que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique et qu'aucune intervention sur le réseau public de distribution d'électricité n'est nécessaire,
VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 14 avril 2023, annexé au présent arrêté,
VU l'avis favorable du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 18 avril 2023, annexé au présent arrêté,

VU l'avis favorable de la Direction de l'assainissement et de l'eau de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 20 avril 2023 et annexé au présent arrêté,
VU la demande de permis de construire susvisée,

CONSIDERANT que le projet consiste en l'extension et la surélévation d'une maison individuelle, comprenant le ravalement de façade, la création de 4 fenêtres de toit et la création de deux ouvertures sur la façade Sud,

CONSIDERANT que l'article UG.7.3 du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit que lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 15 m; les marges d'isolement s'imposent avec un minimum de 8 m pour les parties des constructions comportant des ouvertures supérieures à 0,25 m²,

CONSIDERANT que la largeur de façade de la parcelle A 723 est supérieure à 15 m et que le projet prévoit la création d'une ouverture supérieure à 0,25m² sur la façade Sud avec une marge d'isolement de 3,5 m, soit inférieur à 8 m, en méconnaissance des dispositions de l'article UG 7.3 précitées,

CONSIDERANT que l'article UG.9 relatif à l'emprise au sol, prévoit que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière, soit 123,9 m²,

CONSIDERANT que le projet d'extension de la maison individuelle prévoit une emprise au sol de 124,7 m², soit une emprise au sol supérieure à celle autorisée, en méconnaissance des dispositions de l'article UG.9 précitées,

CONSIDERANT que l'article UG.12.1 relatif aux stationnement des véhicules, prévoit qu'une place de stationnement sera créée pour 55 m² de surface de plancher, dont 50% de ces places devront être couvertes,

CONSIDERANT que, selon les plans joints à la demande de permis de construire, la parcelle comporte deux places de stationnements dont une couverte,

CONSIDERANT que le projet totalise une surface de plancher de 141 m² et que par conséquent trois places de stationnement dont deux couvertes sont nécessaires à la réalisation de ce projet,

CONSIDERANT par conséquent que le nombre de places de stationnement requis pour le projet est insuffisant en méconnaissance des dispositions de l'article UG.12.1,

CONSIDERANT que l'article UG.13 relatif aux espaces libres et plantations prévoit qu'en zone UG 50% de la superficie totale de la parcelle doivent être maintenus en pleine terre et plantés, soit un minimum de 206 m²,

CONSIDERANT que la parcelle totalise 167,5 m² d'espaces plantés et ne dispose pas du nombre suffisant d'espace de pleine terre en méconnaissance de l'article UG.13.2,

CONSIDERANT que les articles UG.7.3, UG.9, UG.12.1, UG.13 ne sont pas respectés,

CONSIDERANT dès lors que le projet n'est pas conforme au PLU,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux décrits ci-dessus ne peuvent être exécutés pour les motifs susvisés.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITÉ** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DIX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. 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 permis délivrés au nom de l'État. Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

- ARRETÉ -

ARTICLE UNIQUE : Le Permis de Construire est REFUSÉ en respect de la réglementation de la zone UG du Plan Local d'Urbanisme pour les motifs susvisés.

Vaujours, le 26 mai 2023

Pour le Maire,
 Le 6^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme
 et des aménagements concertés



Stéphane PAU

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).
 Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. 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 permis délivrés au nom de l'Etat.
 Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.