



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence dossier :
Déposée le 23/10/2023 Complétée le 20/02/2024	N° PC 091 552 23 1 0036
<p>Par : [REDACTED]</p> <p>Demeurant à : [REDACTED]</p> <p>Pour : Permis de régularisation des trois annexes, de la dimension de la piscine, de la hauteur de la clôture sur rue, suppression de volets et remplacement de pavés de verre par des vitrages translucides.</p> <p>Terrain sis : 99 Route de Corbeil BD314</p>	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, et R 431 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2016, rectifié le 26 janvier 2017 et modifié par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2018 ;

Vu la modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2022-18 du 17/03/2022 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2023-054 du 17 octobre 2023 portant sur le débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en mairie de Saint-Germain-lès-Arpajon le 23/10/2023 et affichée le 27/10/2023 ;

Vu les notifications d'incomplets du 20/11/2023 et du 15/02/2024,

Vu les pièces complémentaires du 20/02/2024 ;

Considérant que l'ensemble des pièces fournis et complétés présentes des informations, ne permettant pas de poursuivre l'instruction du permis de construire.

Considérant que le formulaire Cerfa fournis ne mentionne pas au cadre 4.2 nature des travaux envisager ainsi que la totalité des modifications présentées dans la notice ainsi que des plans fournis au sein de la présente demande.

Considérant l'article R*431-9 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement... »

Considérant que les plans fournis nommés PCMI2-0 ; PCMI2-1 ; PCMI2-1BIS et PCMI2-3 BIS ne sont pas des plans de masse tel que décrit à l'article R431-9 du code de l'urbanisme. En effet, ces plans ne sont pas cotés dans les trois dimensions, ils comportent des échelles erronées et ne présentent pas de réseaux. De plus, le calcul de l'emprise au sol indiqué sur le plan PCMI2-3 BIS est erroné aux vues des côtes du même plan fourni.

Considérant l'article R*431-10 du code de l'urbanisme et plus particulièrement le « b) » qui stipule que :

- b) *Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; (...)* »

Considérant que le plan de coupe fournis ne représente pas le profil du terrain, état initial et état futur des constructions de toute l'unité foncière.

Considérant l'article R*431-10 du code de l'urbanisme, le projet architectural comprend également :

- a) *« Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;*
- b) *(...)*
- c) *Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et au paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;*
- d) *Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. »*

Considérant les plans des façades ne sont pas en concordances avec les photographies fournies et ne font pas apparaître la fermeture du porche ainsi que la fenêtre à l'étage supprimée ou déplacées.

Le plan de toiture ne représente pas la parcelle dans sa globalité ainsi que toutes les toitures des constructions de toute l'unité foncières.

Considérant l'article R*431-8 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° *L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*

2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparait, en fonction des caractéristiques du projet :*

- a) *L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*
- b) *L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;*
- c) *Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;*
- d) *Les matériaux et les couleurs des constructions ;*
- e) *Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;*
- f) *L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. »*

Considérant que la notice fournie nommée « note de présentation » ne mentionne pas toutes les modifications, le traitement des clôtures et comprenant les matériaux et couleurs des

constructions clôture sur rue et pavés de verre en façade, porte de services, ainsi que les aires de stationnement, espaces verts et plantations.

Considérant ce qui précède, le projet tel que présenté ne permet pas de vérifier la conformité des dispositions réglementaires des articles suivants :

- Article UR4-9 – L'emprise au sol des constructions
- Article UR4-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UR4-10 – La hauteur maximale des constructions
- Article UR4-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article UR4-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article UR4-13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

du Plan Local d'urbanisme en vigueur.

Considérant l'article L 421-6 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »

Considérant que le projet tel que présenté ne permet pas de vérifier la conformité aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols des travaux projetés.

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis de construire **est REFUSE** pour les motifs cités ci-dessus.

ARTICLE 2

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera exécutoire à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa notification au demandeur (Articles L 424-7 et R 424-11 et 12 du Code de l'urbanisme).

Fait à Saint-Germain-lès-Arpajon,
Le 15/04/2024,



**Pour le Maire, et par délégation,
La 2ème Adjointe chargée de l'Urbanisme,
du Droit des sols et du Cimetière
Laudénia VELHO**

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **AFFICHAGE** : La mairie fait l'affichage du refus de permis durant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.