



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

Service Urbanisme

Réf. : DB/SP/YB/CO

**ARRETE MUNICIPAL n° 22/350
Refusant un permis de construire**

Demande déposée le 05/07/2022	Complétée le 05/09/2022	PC 093074 22 C0009 Surface taxable totale créée : 109 m ² Surface de stationnement : 13,78 m ² Nombre de bâtiments : 1 Destination : HABITATION
Par :		
Représenté par :		
Demeurant à :		
Pour :	CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE R+1 AVEC TERRASSE EN RDC ET CAVE DEMOLITION D'UN ABRI	
Sur un terrain sis :	16 Chemin de la Tour – 93 410 VAUJOURS	
Cadastré :	C 493 LOT C – 1855 m²	

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 la délibération n° 2020/05-06 du Conseil Municipal du 23 mai 2020 donnant délégation d'attribution au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;
VU le projet en zone UG, sur une parcelle comprise dans un périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;
VU la parcelle C 493 comprise en partie dans un espace boisé protégé et dans le périmètre d'un monument historique ;
VU la demande de pièces complémentaires en date du 21 juillet 2022 ;
VU le courrier de notification d'un délai supplémentaire au titre de l'article R.423-24 du Code de l'Urbanisme en date du 8 juillet 2022 ;
VU la remise en main propre contre décharge du courrier d'incomplet en date du 29 août 2022 ;
VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 5 septembre 2022 ;

- VU** l'absence d'avis de DEBITEX, consulté en date du 13 juillet 2022 ;
- 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, consultée en date du 13 juillet 2022 ;
- VU** l'absence d'avis de la SOCOTEC, consultée en date du 18 juillet 2022 et du 8 septembre 2022 à l'issue du dépôt des pièces complémentaires ;
- VU** l'avis **favorable** de VEOLIA en date du 21 juillet 2022, réceptionné le 27 juillet 2022 et annexé au présent arrêté ;
- VU** l'avis d'ENEDIS du 25 juillet 2022, réceptionné le 29 juillet 2022 et annexé au présent ;
- VU** l'avis **défavorable** de la Direction de l'assainissement et de l'eau de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 29 août 2022 réceptionné le 1^{er} septembre 2022 et annexé au présent arrêté ;
- VU** l'avis **défavorable** de l'ABF en date du 30 août 2022, réceptionné le 31 août 2022 et annexé au présent arrêté ;
- VU** l'avis **favorable** du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 12 septembre 2022, réceptionné le 19 septembre 2022, et annexé au présent arrêté ;
- VU** la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle ;
- VU** l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique ;
- VU la demande de permis de construire susvisée ;**

CONSIDERANT que le projet prévoit la création d'une maison individuelle de type R+1 avec une terrasse en rez-de-chaussée et une cave et la démolition d'un abri ;

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord étant donné que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de l'école Fénelon, inscrite monument historique ;

CONSIDERANT l'avis défavorable de l'EPT Grand Paris Grand-Est au projet en raison de l'absence d'une gestion des eaux pluviales du projet à la parcelle ;

CONSIDÉRANT le transfert de la compétence « assainissement et eau », en application de l'article L.5219-5 I 3° du code général des collectivités territoriales, aux établissements publics territoriaux à compter du 1er janvier 2016 ;

CONSIDÉRANT de fait que l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est s'est substitué à la commune de Vaujours en tant que déléguant « assainissement et eau » dans le cadre de la délégation de service public susvisée depuis le 1er janvier 2016 ;

CONSIDERANT dès lors que la demande de permis ne peut être accordée ;

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'ensevelissement, 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.

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus **ne peuvent être exécutés** :

- ARRETE -

ARTICLE 1 : La demande de permis de construire est refusée pour les motifs susvisés.

Vaujours, le 7 octobre 2022

Le Maire,



Dominique BAILLY,

Vice-président de Grand Paris Grand-Est

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'enselement, 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.
