

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

Service Urbanisme

Réf. : DB/SP/CO

**ARRETE MUNICIPAL n° 23/153  
refusant un permis de construire**

Demande déposée le 21/10/2022		Complétée le 30/11/2022	PC 093074 22 C0015
Par :	SAS IMMOBEL		
Représenté par :	Mathieu		Surface taxable totale créée : 5 556 m <sup>2</sup>
Demeurant à :			Surface de stationnement : 2 120 m <sup>2</sup>
Pour :	Projet de construction neuve de 105 logements dont 72 logements en accession, 4 logements sociaux familiaux et une pension de famille de 29 logements en rez-de-chaussée de type R+2+C et R+3+C et 84 places de stationnements en sous-sol.		Surface taxable démolie : 770 m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis	191 - 195 rue de Meaux – 93 410 VAUJOURS		
Cadastré :	A 1224 (598 m <sup>2</sup> ) – A 1086 (588 m <sup>2</sup> ) – A 1087 (229 m <sup>2</sup> ) – A 1088 (819 m <sup>2</sup> )		Nombre de bâtiments : 1
Superficie totale :	2 234 m <sup>2</sup>		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** l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP), modifié par arrêté du 7 février 2022,  
**VU** la délibération N°2020/05-06 portant sur l'attribution des délégations du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L2122-22 du 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** les parcelles A 1224, A 1086, A 1088, A 1089 situées dans un secteur inscrit au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n° 00-0784 du 13 mars 2000,

**VU** le projet en zone UD, sur des parcelles comprises dans un périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien,  
**VU** le courrier de majoration du délai d'instruction au titre de l'article R.423.25 du code de l'urbanisme en date du 14 novembre 2022,  
**VU** le courrier requérant de la part du pétitionnaire des pièces complémentaires en date du 14 novembre 2022,  
**VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 30 novembre 2022,  
**VU** la demande de dérogation sur la hauteur,  
**VU** l'absence d'avis de DEBITEX, consulté en date du 26 octobre 2022,  
**VU** l'absence d'avis de la SOCOTEC, consultée en date du 26 octobre 2022,  
**VU** l'avis favorable de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est, en date du 15 novembre 2023,  
**VU** l'avis d'ENEDIS, en date du 16 novembre 2022,  
**VU** l'avis favorable avec prescriptions du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 21 novembre 2022,  
**VU** l'avis favorable n°19391 du Service Hydrologie Urbaine et Environnement du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022,  
**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 23 décembre 2022,  
**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie et des Déplacements du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis en date du 17 janvier 2023,  
**VU** l'avis favorable de VEOLIA en date du 3 février 2023,  
**VU** l'avis favorable du Pôle Accessibilité de la DRIEAT en date du 12 janvier 2023,  
**VU** l'avis défavorable du Bureau de la défense et de la sécurité civiles de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 1<sup>er</sup> février 2023,  
**VU** le courriel en date du 13 avril 2023 émanant du Bureau de la défense et de la sécurité civiles de la Préfecture de Seine-Saint-Denis, considérant que la pension de famille ne constitue pas un ERP et que l'avis défavorable émis le 1<sup>er</sup> février 2023 était sans objet,  
**VU** la demande de retrait par le pétitionnaire en date du 19 avril 2023, des pièces relatives à l'AT 093074 22 C0011, comprenant le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique, la pièce PC 39 et la pièce PC 40,  
**VU** la demande de permis de construire susvisée ;

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la création de 105 logements neufs dont une pension de famille de 29 logements de type R+2+C et R+3+C et de 84 places de stationnement,  
**CONSIDERANT** l'article UD.7.2 du Plan Local d'Urbanisme qui stipule qu'au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait,

### **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.

**CONSIDÉRANT** que l'article UD.7.3 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit que lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère), élevée à la verticale du point considéré,

**CONSIDÉRANT** que la marge d'isolement définie comme la distance qui sépare une construction des limites séparatives, est fonction de la hauteur des constructions, ,

**CONSIDÉRANT** qu'au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, le plan masse et les plans de façades présentent une gouttière portée à une hauteur de 12,67 mètres par rapport au terrain naturel,

**CONSIDÉRANT** dès lors qu'une marge d'isolement de minimum 6,33 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée,

**CONSIDÉRANT** que les marges d'isolement aux points les plus défavorables sont de 5,15 mètres par rapport à la limite séparative Ouest, 5,40 mètres par rapport à la limite séparative Est et de 4,48 mètres par rapport à la limite séparative Nord,

**CONSIDÉRANT** dès lors que le projet ne respecte pas l'article UD.7 et n'est de fait pas conforme au PLU,

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

- ARRETE -

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

Vaujours, le 21 avril 2023  
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'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'arrêt 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'arrêt 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'arrêt 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.