



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

Service Urbanisme
Réf. : DB/SG/IB/CB

ARRETE MUNICIPAL Tendant à la décision de REFUS n° 25/222

Demande déposée le 28/02/2025 complétée le 18/04/2025		PC 093 074 25C 0003
Par :	GREEN CITY IMMOBILIER Représenté par Loïc VIAUD	
Demeurant à :	2 Esplanade COMPANS-CAFARELLI - Immeuble Toulouse 2000 - Bâtiment E2 - 31 000 TOULOUSE	Surface de plancher créée : 1140m²
Pour :	Contruction de 19 logements	
Sur un terrain sis	14 rue Alexandre BOUCHER – 93 410 VAUJOURS	Destination : Logement
Cadastré :	A574 (940m²)	

LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en mairie le 28 février 2025 ;
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 423-1 et suivants ;
VU le Code du Patrimoine ;
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU la protection au titre des abords du monument historique « Ancien château de Vaujours, actuellement école Fénelon » ;
VU le Plan local d'urbanisme intercommunal adopté le 17 décembre 2024 en application de l'article L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU la délibération N°2021/04-03 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 règlement de la zone UAp ;
VU l'avis défavorable de la Direction de l'assainissement et de l'eau du Grand Paris Grand-Est en date du 12 mars 2025 ;
VU l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25 avril 2025 ;
VU l'avis de Veolia en date du 18 avril 2025 ;
VU l'avis de Enedis en date du 13 mars 2025 ;
VU l'avis de GRDF en date du 9 mai 2025 ;
VU l'avis de la Socotec en date du 27 mars 2025 ;
VU l'avis des Pompiers de Paris en date du 28 mars 2025 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de 19 logements ;

CONSIDERANT l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

CONSIDERANT que le projet prévoit un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sans étude de perméabilité ;

CONSIDERANT l'article R111-27 du code de l'urbanisme indiquant que le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

CONSIDERANT que la localisation de ce projet a pour enjeu particulier de constituer l'entrée du village en poursuivant l'alignement des maisons du bourg ;

CONSIDERANT qu'il est en rupture avec la typologie du bâti à l'alignement sur la rue Alexandre Boucher ;

CONSIDERANT que le pan coupé à l'angle conduit à une certaine complexité du volume en rupture avec l'architecture simple des maisons du bourg ;

CONSIDERANT que la destruction du mur existant le long de l'allée Jules Ferry, annihile toute trace de l'occupation maraîchère ;

CONSIDERANT que la forme de la toiture est chahutée par un certain nombre de lucarnes de dimension différente qui ne correspond pas aux lucarnes traditionnelles, des fenêtres de toit prolongée par un pan vitré vertical et le mur de façade en retrait sur l'allée Jules Ferry outrepassant le niveau des murs gouttereaux interrompant et fragmentant la corniche ;

CONSIDERANT que la douche corniche surcharge les façades d'ornements ;

CONSIDERANT qu'en toiture est introduit une tropézienne d'une largeur importante qui induit le dessin d'une fausse toiture ;

CONSIDERANT que la façade sur la rue Alexandre Boucher comprend un jeu de retrait supplémentaire au niveau de l'entrée du parking, qui fragmente cette façade d'une longueur relativement faible de 24m et qui introduit une rupture non motivée ;

CONSIDERANT que ces éléments entraînent une banalisation de ce secteur de Vaujourns et porte atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ;

CONSIDERANT que le règlement du PLUi limite à la hauteur à 9m, soit un R+1+combles ou attique ;

CONSIDERANT la définition du comble comme « les murs droits rejoignant les pans de toit ne doivent pas dépasser 1 mètre à partir du plancher du dernier niveau » ;

CONSIDERANT que le projet présente des murs de plus de 2 mètres de haut à partir du plancher du dernier niveau ;

CONSIDERANT que le projet prévoit un R+2 ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas le règlement du PLUi ;

- ARRETE -

ARTICLE UNIQUE : La demande de permis de construire **EST REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Vaujours, le 28 juillet 2025



Le Maire,


Dominique BAILLY

Vice-président de Grand Paris Grand-Est

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.