

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
@ Demande déposée le 19/07/2022, complétée le 12/08/2022, le 24/08/2022, le 07/10/2022	
Par :	Monsieur Ny Avana RAKOTONIARY
Demeurant :	55, avenue Jean-Jacques Rousseau 78420 CARRIERES-SUR-SEINE
Pour :	Surélévation et extension d'une maison d'habitation existante, incluant la régularisation d'une extension en rez de jardin de 55 m ²
Sur un terrain sis :	55, Avenue Jean-Jacques Rousseau 78420 CARRIERES-SUR-SEINE
Référence cadastrale :	BC141

Référence dossier
@ N° PC 78124 22 G0028 Date d'affichage de l'avis de dépôt : 05/08/2022



MONSIEUR LE MAIRE DE CARRIERES-SUR-SEINE,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, et R421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/02/2014 et modifié le 12/04/2021,
Vu la demande de permis de construire référencée ci-dessus,

Considérant que la présente demande de permis de construire porte sur l'extension et la surélévation d'une maison d'habitation existante irrégulière, comportant côté jardin une extension d'environ 55 m² avec un toit-terrasse ainsi qu'une véranda implantée au-dessus, réalisées sans autorisation ;

Considérant que pour que soient autorisés de nouveaux travaux sur une construction existante irrégulière, il appartient au propriétaire de déposer une demande d'autorisation portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 09/07/1986, n°51172, Mme Thalamy) ;

Considérant l'article UG7.a.1. du règlement du PLU qui dispose que lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale de propriété, la distance de la construction à ladite limite doit alors être d'au moins 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue, ou d'au moins 8 mètres dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue ;

Considérant l'article UG7.a.2. du règlement du PLU qui dispose que « lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 mètres d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement de ce bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une longueur (profondeur) totale (bâtiment existant + extension) de 15 mètres maximum en vis-à-vis de cette limite » ;

Considérant en l'espèce que la maison d'origine (régulièrement édifiée) est implantée à environ 1,75 mètre de la limite séparative latérale Sud-Ouest du terrain ;

Considérant que le projet porte sur l'adjonction à cette maison, côté jardin, d'une extension composée d'abord d'un volume sur 2 niveaux (RDJ et RDC, avec toit-terrasse) venant s'accoler à la limite de propriété sud-ouest sur une profondeur de 5 m environ (conformément aux dispositions de l'article UG7.a.1 du PLU), puis d'un second volume (à RDJ avec toit-terrasse et escalier, ce second volume correspondant à l'extension déjà irrégulièrement réalisée) s'écartant de cette limite séparative sud-ouest d'environ 1,80 m sur une profondeur complémentaire d'environ 4,80 m ;

Considérant que cette seconde partie de l'extension n'est donc ni implantée dans le prolongement de la maison existante avec un mur aveugle (puisque'elle en est séparée par le premier volume de l'extension accolé à la limite de propriété sud-ouest), ni implantée avec un recul conforme aux dispositions de l'article UG7.a.1. du PLU, qui exige un retrait d'au minimum 3 m ou 8 m pour les constructions ou parties de constructions qui ne sont pas implantées en limite de propriété ; que l'extension projetée est donc non-conforme à l'article UG7.a du PLU ;

Considérant que le projet comporte également la création d'un balcon au 2^{ème} étage du bâtiment en façade côté jardin (Sud-Est), balcon dont les côtés sont respectivement situés à 2,3 mètres et 70 cm des limites séparatives latérales de propriété, et qui n'est donc pas non plus conforme aux dispositions de l'article UG7.a.1 du PLU qui prévoit, pour les constructions ou parties de constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, le respect d'un recul de 3 mètres minimum ou de 8 m minimum par rapport à ces limites séparatives latérales de propriété ;

Considérant que la nouvelle toiture-terrasse accessible projetée au 1^{er} étage de l'extension, est située à 4,4 mètres environ de la limite latérale de propriété Nord-Est du terrain, et n'est dotée d'aucun mur pare-vue de ce côté ; que cette terrasse est créatrice de points de vue au sens du règlement du PLU, et qu'elle ne respecte pas la distance minimale de 8 mètres exigée par l'article UG7.a.1 du PLU rapport à la limite latérale de propriété Nord-Est, et créé des points de vues non-conforme vers le terrain voisin ;

Considérant au surplus que le dossier de demande de permis de construire contient des plans de façades sur lesquels certaines parties des façades ne sont pas visibles, notamment la façade Nord-Est (côté voisin du 53 av. Jean-Jacques Rousseau) en partie occultée par la représentation d'un mur situé sur la propriété voisine ;

ARRÊTE,

Article 1 : Le permis de construire est REFUSÉ.

Article 2 : Toutes les autorités administratives, les agents de la Force Publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ainsi qu'au Directeur Départemental de l'Équipement. Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

A Carrières-sur-Seine, le 2 DEC. 2022

**Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint en charge de l'Urbanisme,
la Sécurité, et la Voirie,
Michel MILLOT**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse faite par l'autorité compétente. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.