


A - 2022 - 256

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 31/10/2022,		N° PC 78124 16 G0010 T01
Par :	SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION	
Représentée par :	Monsieur RODRIGUEZ Gilbert	
Demeurant :	2, rue de la Paix 75002 PARIS	
Pour :	Transfert partiel du permis de construire n° 78124 16 G0010 délivré pour la restructuration de bâtiments existants pour créer 6 logements à partir d'1 logement existant totalement restructuré et un changement de destination d'un entrepôt, le tout en créant ou modifiant des ouvertures en façades et en toiture ; la réfection des toitures et la démolition partielle d'un abri non clos.	
Sur un terrain sis :	10 rue LOUIS LEROUX 78420 CARRIERES-SUR-SEINE	
Réf cadastrale :	BP64	

### MONSIEUR LE MAIRE DE CARRIERES-SUR-SEINE,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants ; R421-1 et suivants, et A431-8 ;

Vu la jurisprudence administrative notamment les arrêts du Conseil d'Etat du 24 juillet 1987 (n° 61164), du 7 mai 2003 (n° 251596), du 4 janvier 1985 (n° 47248), du 18 décembre 1992 (n° 98403), du 31 juillet 1996 (n° 127667) ; du 1er décembre 1995 (n° 137832), du 25 septembre 1995 (n° 120438),

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/02/2014 et modifié le 12/04/2021 ;

Vu l'arrêté en date du 13 décembre 2016 accordant le permis de construire N° PC78124 16 G0010 à la SARL TERRANOVA ;

Vu la nature des travaux autorisés par ce permis ;

Vu la demande de transfert partiel de ce permis de construire précitée, déposée le 31/10/2022 par la SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION ;

**Considérant que le transfert partiel d'un permis n'est possible que si le permis est divisible**, c'est-à-dire lorsque chacune des parties à transférer pourrait faire l'objet d'un permis de construire dont la légalité ne dépend pas de l'autre, et lorsque chacune des parties à transférer peut constituer un ensemble fonctionnel de façon individuelle en l'absence de l'autre ;

Considérant que le permis de construire précité N° PC78124 16 G0010 porte sur la création de 6 logements dont 2 de moins de 40 m<sup>2</sup> et 4 de plus de 40 m<sup>2</sup>, et prévoit la présence de 10 places de stationnement au total affectées à ces différents logements ;

Considérant en l'espèce que la demande de transfert de permis porte sur « le transfert de 5 lots d'habitation et 5 lots de stationnement » ;

Considérant qu'il n'est précisé nulle part quelle partie, quels logements, quels stationnements font l'objet de la demande de transfert et qu'aucune demande de permis modificatif décrivant le « découpage » envisagé, n'a été déposée ; qu'ainsi il est impossible au maire de s'assurer que le transfert serait possible ;

Considérant le règlement de la zone UA du PLU notamment l'article UA12 qui dispose qu'une place de stationnement est exigée par logement de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins, et que deux places de stationnement sont exigées par logement de plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Considérant ainsi que la demande de transfert partiel n'est pas conforme aux dispositions de l'article 12 du PLU, étant donné que le transfert partiel de 5 lots d'habitation, vu la typologie et la surface des logements considérés, doit obligatoirement s'accompagner du transfert de 8 places de stationnement au minimum, ou 10 places de stationnement suivant les logements à transférer, et non pas de 5 places ;

Considérant par ailleurs qu'un permis de construire est divisible si l'autonomie fonctionnelle de chacune des parties est possible ;

Considérant que la présence de certains espaces ou équipements communs peuvent rendre indivisibles certaines parties d'un projet, notamment des places de stationnement, des communications entre corps de bâtiments, des accès ou escaliers communs, et plus généralement l'existence de liens entre les composantes du projet ;

Considérant en l'espèce que le permis de construire précité porte sur la création de 6 logements dont certains sont situés au sein d'une même construction ; que le terrain d'assiette du permis précité présente un accès unique commun à la voie publique par un porche, des espaces ou équipements communs notamment un local vélo, un local poubelle, une aire de retournement pour les véhicules, et 10 places de stationnement affectées aux différents logements ;

Considérant qu'il n'est pas établi que la demande de transfert porte sur une partie dissociable du projet autorisé par le permis ;

Considérant par ailleurs que l'autorisation de transfert est subordonnée à la condition que le permis de construire soit toujours en cours de validité à la date à laquelle l'autorité compétente se prononce sur son transfert ;

Considérant qu'il n'est pas établi en l'espèce que le permis sur lequel porte la demande de transfert soit toujours valide ;

## ARRÊTE,

**Article 1 :** La demande de transfert du permis de construire PC78124 16 G0010 susvisé est **refusée**.

**Article 2 :** Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents 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. 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.



Carrières-sur-Seine, le 20 DEC. 2022

Pour le Maire,  
Par délégation,  
L'adjoint en charge de l'Urbanisme,  
la Sécurité, les Travaux 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

#### - COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en 3 exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (modèle CERFA n° 13407) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit mentionner le nom de l'architecte auteur du projet architectural, si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire, au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **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. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours administratif ou contentieux est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis, et son auteur s'il y a lieu, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours (Art. R600-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

