

Exemplaire à retourner  
en Mairie

**MAIRIE  
EAUBONNE**

**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE  
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 01/08/2022 et Complétée le 18/11/2022 Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 05/08/2022		N° PC 95203 22 00030
<b>Par :</b>	Monsieur GUILBAUD Mickael	<b>Destination : Résidence Principale</b> <b>03 JAN. 2023</b> <b>ARRIVEE ARRETE N° 2022- 321</b>
<b>Demeurant à :</b>	6 rue Seny 95600 Eaubonne	
<b>Pour :</b>	Travaux sur construction existante menuiseries	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	6 rue Seny AL334	

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2017, mis à jour par arrêtés en date du 24 octobre 2017, du 31 mai 2018 et du 10 décembre 2019,  
Vu l'arrêté du Maire n° 2022-314 en date du 26 avril 2022 portant délégation des fonctions et de signature à Monsieur LOUVRADOUX Francis, 9ème Adjoint pour régler toutes les questions relatives à l'urbanisme.

**CONSIDERANT que :**

- Le projet prévoit la surélévation de la construction existante, impliquant la création d'une surface de plancher de 49,99 m<sup>2</sup>, le ravalement de la construction, le changement des menuiseries et la création de 4 fenêtres de toit.
- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme définit les façades comme aveugles lorsque ces dernières sont « percées de jour de souffrance (ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où elles sont établies) ». Il précise également la notion du verre dormant, à savoir « un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue ».
- L'article UG-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que les constructions peuvent « s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait ».
- L'article UG-7 précité dispose également qu'en cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives, « la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade opposée à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H avec un minimum de 4 mètres) ». Toutefois, « cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres » si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

- L'article UG-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit que, par exception, « les surélévations des constructions existante ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives ».
- D'après les plans fournis, la construction, après surélévation projetée, présentera une hauteur mesurée du point le plus bas du terrain naturel à la gouttière de 5,36 mètres,
- La façade SUD-OUEST est située à 3.24 mètres de la limite séparative latérale SUD-OUEST et comporte de nouvelles baies, dont deux présentant un verre uniquement translucide. Ces deux baies ne présentant pas un vitrage à la fois fixe et translucide, elles sont considérées comme créant des vues, au regard des définitions issues du Plan Local d'Urbanisme. Or, pour être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme, la distance entre la façade SUD-OUEST et la limite séparative latérale SUD-OUEST doit être égale à la hauteur à la gouttière de la construction projetée, soit 5.36 mètres, ce qui n'est pas le cas. Le projet n'est donc pas conforme à la règle générale de l'article UG-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- Le projet prévoit une surélévation de construction existante ne respectant pas la règle générale. Pour que l'exception prévue par l'article UG-7 soit applicable, plusieurs conditions cumulatives doivent être respectées : le projet ne doit pas conduire à une création de plus de 50% de la surface de plancher existante ainsi qu'à une création de plus de 50% de l'emprise au sol existante, le recul existant ne doit pas être diminué et les baies créées doivent respecter la distance minimale par rapport aux limites séparatives (2.50 mètres en cas de façades ne créant pas de vues, 4 mètres lorsque la façade créé une vue).
- La surface de plancher créée par le projet est égale à 49,99 m<sup>2</sup>, soit 73,76% de plus que la surface de plancher existante avant travaux (selon les informations fournies : 67,77 m<sup>2</sup>).
- De plus, pour être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme, la façade NORD-OUEST doit respecter la distance minimale par rapport aux limites séparatives, à savoir 2.50 mètres dans le cas d'une façade ne comportant pas de vues. Or, la distance entre la façade NORD-OUEST et la limite séparative NORD-OUEST est de 2.10 mètres.
- L'ensemble des conditions cumulatives n'étant pas réunies, l'exception ne peut être appliquée.
- Le projet est donc non conforme à la règle générale et à l'exception posées par l'article UG-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence, le projet n'étant pas conforme aux dispositions d'urbanisme actuellement en vigueur,

### ARRÊTE :

**Article 1** : Le permis de construire **EST REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée

Eaubonne, le 30 DEC 2022]

Transmis et reçu au contrôle de légalité, le 03 JAN 2023	
Publié le : 03 JAN 2023	
Exécutoire le :	
Délai de recours : 2 mois - A dater de la date de publication	
Voies de recours : Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative).	
<input type="checkbox"/> Julien GUIGUI Directeur Général des Services	<input type="checkbox"/> Valérie POULIQUEN Cheffe Secrétariat Général
<input type="checkbox"/> Arnaud AGNONA Directeur DAGAJ	<input type="checkbox"/> Michel COLL DGA Anim. Terr & Sces Personne.

Pour la Maire et par délégation,  
L'Adjoint en charge de l'Urbanisme,  
**Francis LOUVRADOUX**



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 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. (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.

