MAIRIE
EAUBONNE

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 30/07/2026	
Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 07/08/2026	
Par :	SCCV NEOLIEUX EAUBONNE PENDANTS
Représenté par :	CREPEL Romain SCCV PROMOTION IMMOBILIERE LESTAVEL Maelys
Demeurant :	121 avenue Malakoff 75116 PARIS
Pour :	Nouvelle construction
Sur un terrain sis :	26 rue des Pendants AR661, AR662, AR663, AR664, AR665, AR666

Référence dossier
N° PC 95203 26 00023

ARRETE N° 2026- 678

La 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 28 juin 2017, mis à jour par arrêtés du 24 octobre 2017, du 31 mai 2018 et du 10 décembre 2019,
Vu l'avis défavorable du SIARE,

Considérant que l'article UG2 du règlement d'urbanisme en vigueur dispose qu'au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée depuis la limite d'emprise d'une voie, les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées,
Considérant que le règlement d'urbanisme définit la voie comme étant ouverte à la circulation générale,
Considérant que la desserte intérieure créée par le projet ne saurait générer une nouvelle bande de constructibilité de 25 mètres car celle-ci ne peut être considérée comme ouverte à la circulation générale,
Considérant qu'une très large partie du projet se situe de ce fait au-delà de la bande des 25 mètres, celui-ci contrevient donc à l'article UG2 précédemment cité,
Considérant que les caractéristiques de la desserte intérieure créée, dont sa largeur de 3,50 mètres, ne semblent pas être suffisantes pour permettre la circulation sécurisée des véhicules au regard du nombre important de places de stationnement imposées,
Considérant que le projet ne répond pas aux exigences du SIARE en matière de traitement des eaux pluviales,
Considérant que l'article UG7 du règlement d'urbanisme dispose qu'en cas de façades comportant des ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade opposée à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade, or le projet présente une façade sud-est mesurant 8,8 mètres de hauteur et implantée à seulement 7 mètres de la limite lui faisant face,
Considérant que l'article UG10 du règlement d'urbanisme dispose que la hauteur H des constructions ne dépassera pas 7 mètres mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, or le dernier étage, qui ne peut être considéré comme attique dés lors que le volume construit au-dessus de la hauteur H ne s'inscrit pas dans un gabarit de 45° par rapport à l'étage inférieur, est situé à plus de 7 mètres du terrain naturel en façades sud-est, sud-ouest et nord-ouest,
Considérant que l'article UG12 du règlement d'urbanisme dispose qu'une place de stationnement est exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logements, et une place par logement locatif social, soit un total de 53 places, or le projet n'en propose que 49 dont 1 place réservée à l'autopartage,

Considérant que l'aménagement de cette place pour véhicules en autopartage n'est pas matérialisé sur les plans,
Considérant que la notice descriptive ne justifie pas suffisamment le recours à l'article L151-31,
Considérant que le dossier ne comporte pas de contrat entre le pétitionnaire et l'opérateur d'autopartage,

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 23 OCT. 2026

Transmise et reçue au contrôle de légalité, le : 23/10/2026
Publiée le : 28/10/2026
Exécutoire le : 23/10/2026
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).

☐ Valérie POULIQUEN	☐ Arnaud AGNONA
Cheffe Secrétariat Général	Directeur DAGAJ
☐ Karima BENTOUT	☐ Lylian SÉNÉCHAL
DGA Ressources	Directeur Général des Services

La Maire,
Vice-Présidente de la Communauté
D'Agglomération Val Parisis

MAIRIE D'EAUBONNE VAL D'OISE

Marie-José BEAULANDE

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

- **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 l'auteur de la décision d'un recours gracieux dans le délai d'UN MOIS à compter de la notification 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 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.
L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de la décision favorable (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).