

ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE
ET/OU SES ANNEXES MODIFICATIF
au nom de la commune

Dossier n° PC 78327 11 00015 M04

Déposé le : **31/01/2023**

Affiché le :

Arrêté n° : **2023-urba-20**

Par : **Madame BEATRICE ODETTE LEONTINE**
GLAUDEL
36 RUE DU MARAIS
78820 JUZIERS

Adresse du terrain : **LES ANGLETERRES**
78820 JUZIERS

Références cadastrales : **AC224, AC223, AC222**

Destination : **Habitation**

Pour : **Modification de l'emplacement de la**
porte de garage, de l'aménagement de l'accès
et des circulations.

Création d'un portail supplémentaire sur le
chemin des Angleterres.

Le Maire de JUZIERS

VU la demande de permis de construire décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014, le 15 décembre 2021 par arrêté ARR2021_099, le 22 juin 2022 par arrêté ARR2022 104 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zones UDa et NV,

VU le permis de construire n° PC 78327 11 00015 accordé le 23/09/2011,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78327 11 00015 M01 rejeté le 26/08/2020,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78327 11 00015 M02 retiré le 26/06/2022,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78327 11 00015 M03 rejeté le 10/01/2023,

VU l'avis de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 16 mars 2023

CONSIDERANT que le projet porte sur la modification de l'emplacement de la porte de garage, de l'aménagement de l'accès et des circulations ainsi que la création d'un portail supplémentaire sur le chemin des Angleterres,

CONSIDERANT que l'objectif de la zone UDa « est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots. »

CONSIDERANT que le chapitre 3.1.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux espaces de pleine terre indique que « *Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant [...]. En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet. L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.* »

CONSIDERANT que le chapitre 3.3.1 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi relatif au coefficient de pleine terre indique que le coefficient de pleine terre est de 40% du terrain situé en zone UDa, soit 281,76m²,

CONSIDERANT que la création d'un accès supplémentaire et la modification importante des espaces de pleine terre en espaces minéraux pour accéder à la nouvelle porte de garage ne permettent pas de conserver un pourcentage d'espace verts de pleine terre suffisant et de qualité,

CONSIDERANT que le projet par ces modifications vise à diminuer la superficie des espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière ; qu'en conséquence le projet méconnaît les dispositions du règlement précité en ce que les espaces verts de pleine terre présentent une superficie inférieure à 40%,

CONSIDERANT que le chapitre 3.3.2 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi relatif aux espaces libres et à la marge de recul, qui indique que « *l'espace compris entre la limite de voie et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde* »,

CONSIDERANT que la création d'un portail supplémentaire et l'aménagement de l'accès au garage modifié ne permettent pas de concourir au paysage de la rue ; que l'accès à la construction n'est pas réalisable compte-tenu qu'il ne permet pas de maintenir l'espace entre la construction et la limite de voie majoritairement végétalisé,

CONSIDERANT par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions du chapitre 3.1.2 de la partie 1, et des chapitres 3.3.1 et 3.3.2 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi en vigueur,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire modificatif est REFUSÉ.

Article 2 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :

A JUZIERS, le 21 mars 2023

Le Maire

Ketty VARIN



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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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.

Le Président

GPSEO/2023/10313
AVIS-2023-JUZ-0157

GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 16 mars 2023

Direction de la Voirie :

PC : 78327 11 00015 M04 du 22/02/2022 reçu GDP le 25/03/2023

Objet : Création d'un accès supplémentaire et modification d'un accès existant représentée par Madame Beatrice ODETTE LEONTINE GLAUDEL

Adresse : 5 rue des Angleterres à JUZIERS

Cadastre : AC 224, AC 223, AC 222

Dossier suivi par : Pascal T

gdpdep@gpseo.fr

Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet sous réserve des prescriptions suivantes et que la création de 2 accès soit autorisée dans le cadre de la réglementation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) :

- Les créations de bateaux seront obligatoires au droit de chaque accès.
- Les portails devront être d'une largeur au moins de 3,50 m.
- L'aménagement du trottoir au droit des accès devront être réalisés en biseau de part et d'autre de chaque accès afin de faciliter l'entrée et sortie. Le revêtement sera réalisé en enrobé.

Ces travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.

Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et d'un arrêté de circulation délivré par la commune. Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état toute détérioration occasionnée au domaine public dans le cadre de ces travaux. Tout dysfonctionnement constaté sur le domaine public avant travaux devra faire l'objet d'un signalement auprès des services de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise afin de réaliser un état des lieux.

*Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :*



21 MAR. 2023

**Le Maire,
Ketty VARIN**

Démarches administratives des travaux sur domaine public :

La demande d'autorisation de voirie devra se faire à l'aide du formulaire CERFA 14 023 (disponible sur internet) et joindre un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis, plans ...) ainsi que la copie de l'arrêté du PC (permis de construire) ou de la DP (déclaration préalable de travaux).

Le projet devra être conforme aux prescriptions de l'avis stipulées ci-dessus.

La demande de travaux sur le domaine public sera envoyée à l'adresse suivante :
ctcmeulanenyvelines-voirie@gpseo.fr

Pour le Président et par délégation,



Delphine GUIMARD
Chef de service voirie et ouvrage d'art