

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

Dossier n° PC 78327 22 00006 M01

Déposé le : **14/03/2023**

Complété le : **03/05/2023**

Affiché le :

Arrêté n° : **2023-urba-56**

Adresse du terrain : **84 Rue des Grandes
Vignes
78820 Juziers**

Référence(s) cadastrale(s) : **AH92**

Par : **BATIGNO**

représentée par Monsieur ESSADQ Alain

2 rue de l'Eglise

95160 MONTMORENCY

Destination : **Habitation**

Pour : **Extension du premier sous-sol accordé**

Création d'un second sous-sol

Le Maire de JUZIERS

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

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2,

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 zone UDa,

VU le permis de construire n° PC 78327 22 00006 accordé le 29/09/2022 pour la construction d'une maison individuelle avec garage,

VU l'avis défavorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 18 juillet 2023,

CONSIDERANT que le projet consiste en la création d'un second sous-sol,

CONSIDERANT que le projet est situé en abord du monument historique Eglise Saint-Michel, par conséquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est un avis conforme et obligatoire,

CONSIDERANT l'avis défavorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose que le projet se situe en amont du monument historique sur un terrain naturel en pente. Afin de préserver au maximum les terres naturelles et l'écoulement des eaux souterraines dans un environnement urbain préservé, il n'est pas accepté de créer un deuxième niveau de sous-sol sous la maison à construire.

CONSIDERANT les dispositions du chapitre 4.1.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif à l'inscription du projet sur son terrain qui indique que: « *La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain* »,

CONSIDERANT que le projet par la création d'un second niveau de sous-sol conduit à réaliser des mouvements terrain très important et non justifiée, bien au-delà des « stricts besoins techniques » nécessaires à l'édification de la construction comme l'exige les dispositions précitées,

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 31 juillet 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.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ILE-
DE-FRANCE**
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines

Dossier suivi par : DE LARGENTAYE Astrid
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 078327 22 00006M01 U7804
Adresse du projet : 84 Rue des Grandes Vignes 78820 Juziers
Déposé en mairie le : 14/03/2023
Reçu au service le : 05/07/2023
Nature des travaux: Construction d'une maison avec garage ou
parking

Demandeur :
BATIGNO représenté(e) par Monsieur
ESSADQ Alain
2 rue de l'Eglise

95160 MONTMORENCY

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Le projet se situe en amont du monument historique sur un terrain naturel en pente. Afin de préserver au maximum les terres naturelles et l'écoulement des eaux souterraines dans un environnement urbain préservé, il n'est pas accepté de créer un deuxième niveau de sous-sol sous la maison à construire.

(2) Un accord est donné pour l'extension de sous-sol sous la totalité de la maison, sans déborder de l'emprise de la construction.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

31 JUL. 2023



Le Maire,
Ketty VARIN

Fait à Versailles

**Architecte des Bâtiments de France
Madame Astrid DE LARGENTAYE**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des affaires

culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

ANNEXE :

Eglise Saint-Michel situé à 78327 Juziers.



Signé électroniquement
par Astrid DE LARGENTAYE
Le 18/07/2023 à 15:30