

ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PC 78327 23 00003

Déposé le : **18/04/2023**

Complété le : **24/05/2023**

Arrêté n° : **2023-urba-55**

Par : **Monsieur Fodil NAIT ATMANE**
9 Allee Julian Grimau
94200 Ivry-sur-Seine

Adresse du terrain :

6 Chemin des Angleterres
78820 Juziers

Référence(s) cadastrale(s) : **AC1092, AC248**

Destination : **Habitation**

Pour : **Construction d'une maison d'habitation**

Le Maire de JUZIERS

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

VU les pièces complémentaires du 24 mai 2023,

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 zone UDa,

VU la déclaration préalable n° 78327 23 0007 pour le détachement d'un lot à bâtir délivrée le 9 mars 2023,

VU l'avis d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 15 mai 2023,

VU l'avis de la Direction du Cycle de l'eau de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 15 mai 2023,

VU l'avis de la Direction Voirie et Espaces Publics de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 25 mai 2023.

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AC 1092 d'une superficie de 317 m², issue de la parcelle AC 248,

CONSIDERANT le chapitre 3.1.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux espaces de pleine terre, qui indique : « *Les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet. (...) Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnantes et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des quatre saisons* ».

CONSIDERANT le chapitre 3.1.6 de la partie 1 du PLUi, relatif aux strates de végétation, qui précise : « *Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées – Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ; strate arbustive : strate composée des arbustes ; strate buissonnante : strate composée des buissons ; strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.* »

CONSIDERANT que le projet prévoit le traitement unique des espaces verts en gazon et la conservation d'un arbre existant, sans associer des strates végétales diversifiées, telle que la strate buissonnante ou la strate arbustive,

CONSIDERANT que le projet est compris dans la zone UDa du PLUi correspondant « *aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel* »,

CONSIDERANT que l'objectif recherché dans cette zone 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 le chapitre 4.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à l'inscription du projet dans son contexte, qui énonce : « *L'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement : - veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain ; - inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.* »

CONSIDERANT le chapitre 4.2.2 de la partie 2 du règlement du PLUi (zone UDa), relatif au traitement des toitures, qui précise : « *La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes* »,

CONSIDERANT que l'environnement urbain du terrain de la demande est compris dans un quartier à dominante pavillonnaire de type traditionnel, composé majoritairement de constructions de type R + combles aménagés, incluant des toitures à deux pentes, de forme simple,

CONSIDERANT que le gabarit du projet, caractérisé par des pentes de toitures complexes, de multiples volumes et une écriture architecturales contemporaine des façades, non justifiées au regard de l'environnement bâti et paysager du quartier dans lequel le projet doit s'insérer,

CONSIDERANT que l'insertion de la nouvelle construction est uniquement considérée au regard du seul terrain d'assiette de la demande, alors que pour faire application des dispositions précitées cette dernière doit être conçue à une échelle plus large en prenant en compte les gabarits des constructions existantes dans ce secteur et ce afin de permettre aux nouvelles constructions projetées de dialoguer en harmonie avec la composition urbaine du milieu environnant décrite ci-dessus,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A JUZIERS, le 18 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.

Enedis - SERVICE CU/AU

COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE OISE
AUTORISATION DROITS DES SOLS-SECTEUR EST
RUE DES CHEVRIES IMMEUBLE AUTONEUM
78410 AUBERGENVILLE

Téléphone : 0139445780
Télécopie :
Courriel : idfo-cuau@enedis.fr

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX , le 15/05/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0783272300003 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	6 , Chemin des Angleterres 78820 JUZIERS
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AC , Parcelle n° 0092
<u>Nom du demandeur :</u>	nait atmane fodil

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 12 kVA monophasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

Votre conseiller

18 JUL. 2023
Le maire,
Ketty VARIN

1/1

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Le Président

GPSEO/2023/20302
AVIS-2023-JUZ-0392

GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 25 mai 2023

Direction de la Voirie :

PC : 78327 23 00003 reçu GDP le 09/05/2023
Objet : Construction d'une maison individuelle
représentée par Monsieur Fodil NAIT ATMANE
Adresse : 6 Chemin des Angleterres à JUZIERS
Cadastre : AC 92

Dossier suivi par : Pascal TURCEY
gdpdep@gpseo.fr

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

18 JUIL. 2023



...aire,
Ketty VARIN

Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet. Il est précisé que l'accès est existant et il ne sera pas modifié.

Ces travaux n'impactent pas le domaine public.

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.

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 :
ctcmeulan-en-yvelines-voirie@gpseo.fr

Pour le Président et par délégation,



Delphine GUIMARD
Chef de service voirie et ouvrage d'art

Le Président

Aubergenville, le 15 mai 2023

Direction du cycle de l'eau :

P.C. : 078.327.23.00003 du 18/04/2023 reçu le 09/05/2023

Objet : Construction d'une maison individuelle

Pétitionnaire : M. Fodil NAIT ATMANE

Adresse : 6 chemin des Angleterres à Juziers

Cadastre : AC n°1092, lot B

Dossier suivi par : Nicolas GANTOIS

Contact : 06 12 14 79 48 – nicolas.gantois@gpseo.fr

Assainissement

Le chemin des Angleterres est desservi par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200mm.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la Santé Publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire qu'il soit gravitaire ou non.

Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux de l'habitation devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019, c'est la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise qui est maître d'ouvrage de la création du branchement sur le domaine public. Le pétitionnaire devra contacter ses services pour l'établissement du devis et la création du branchement.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société SEFO.

Participation financière liée à l'assainissement

Conformément à l'article L 1331-7 du code de la Santé Publique et à la délibération du conseil communautaire du 6 février 2020, le pétitionnaire est assujéti à une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Le taux de base à compter du 1^{er} juillet 2020 est de 1 800 €.

A titre indicatif, la participation due par le pétitionnaire sera de 1 800 € toutes taxes comprises pour un raccordement, du logement créé, réalisé en 2023.

Eau potable

Le chemin des Angleterres est desservi par un réseau d'eau potable de diamètre 100mm.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société Suez Eau France.

Défense incendie

Un poteau incendie est situé rue du Marais à moins de 200m de la parcelle.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

18 JUIL. 2023



Maire,
Ketty VARIN

Pour le Président et par délégation



Anthony STENEK
Sous-directeur du cycle de l'eau ouest