



VILLE DE

Nogent
sur-Oise

GRANDIR
S'OUVRIR
TRANSMETTRE

Affiché le : 29 NOV. 2024

Retiré le :

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRÊTÉ

Refusant un permis de construire
Au nom de la commune de Nogent sur Oise

| | |
|--|---|
| <p>DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION : Par : SCI MAJ Demeurant à : 31rue des Frères Péraux 60180Nogent-sur-Oise Pour : Extension d'une maison individuelle de 55 m², démolition et reconstruction d'une annexe, création d'une place de stationnement. Sur un terrain sis : 31rue des Frères Péraux Références Cadastres : AY50 Superficie du terrain d'assiette :419m² Surface de plancher existante : 94 m² Surface de plancher créée :55 m² Places de stationnement couvertes créées :1 Places de stationnement non couvertes créées :0</p> | <p>Dossier n° : PC 60463 24 T0016</p> |
|--|---|

Le Maire de Nogent-sur-Oise,

VU la demande de permis de construire présentée le 08/07/2024, complétée le 30/10/2024 par la SCI MAJ, représentée par Monsieur Ali QURESHI,

VU l'objet de la demande :

- Extension d'une maison individuelle pour une surface de plancher créée de 55m²,
- Démolition d'une annexe existante en fond de parcelle d'une emprise au sol de 18.25m²,
- Construction d'un nouveau bâtiment en fond de parcelle d'une emprise au sol de 33.55m²,
- Création d'une place de stationnement couverte,
- Sur un terrain situé : 31 rue des Frères Péraux à Nogent-sur-Oise (60180).

VU le récépissé de dépôt de la demande affiché le 10/07/2024,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R 431-4 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2019, modifié les 18 février 2021, 15 décembre 2021, 18 décembre 2023, et 08 juillet 2024,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 1er août 2024, fixant le délai de 3 mois pour compléter le dossier,

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'incendie et de secours de l'Oise en date du 18 juillet 2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 23 juillet 2024,

1. Concernant la non-complétude du dossier :

- Les articles R*431-4 et suivants du code de l'urbanisme listent les pièces nécessaires à l'instruction du dossier :

En application du courrier en date du 1er août 2024 de demande de pièces complémentaires, le pétitionnaire disposait d'un délai expirant le 1er novembre 2024 pour compléter le dossier de demande de permis de construire.

CERFA

- Rubrique 5.2 de la page 7/26 : La description des travaux projetés est incomplète.

PC2 PLAN DE MASSE

- Incohérence relative au retrait entre le bâtiment d'habitation existant et le futur bâtiment, sur le plan de masse projeté, ne permettant pas d'apprécier le respect des dispositions de l'article UH-II-1-3 du plan local d'urbanisme.
- Absence de dimension permettant de justifier le retrait, en tout point, du second bâtiment avec la rue des frères Péraux, ne permettant pas d'apprécier le respect des dispositions de l'article UH-II-1-1 du plan local d'urbanisme.
- Absence d'information relative à la présence de végétation ou d'arbres sur l'unité foncière, ne permettant pas d'apprécier le respect des dispositions de l'article UH-II-3 du plan local d'urbanisme.
- Absence de dimensions entre le futur bâtiment en fond de parcelle et la limite séparative latérale Sud-Ouest, ne permettant pas d'apprécier le respect des dispositions de l'article UH-II-1-2 du plan local d'urbanisme.

PC3 PLAN DE COUPE

- Absence d'un plan de coupe transversale permettant de justifier l'écart de 30cm entre les rez-de-chaussée de la construction existante et le rez-de-chaussée de l'extension projetée, ne permettant pas d'apprécier le respect de l'article R431-10 b du code de l'urbanisme.
- Absence de lisibilité des accès entre le bâtiment existant et son extension projetée, ne permettant pas d'apprécier le respect de la définition des extensions dans le glossaire du plan local d'urbanisme.

PC4 NOTICE

- Absence d'information concernant les matériaux, les colories et les modalités d'exécution des travaux projetés, ne permettant pas d'apprécier le respect de l'article UH-II-2-1 du plan local d'urbanisme.
- Absence d'information relative à la superficie d'espace de pleine terre végétalisée et de végétaux qui seront conservés sur l'emprise de l'unité foncière.
- Absence d'information relatives à l'usage, aux surfaces supprimées et recrées de l'annexe située en fond de parcelle, ne permettant d'apprécier le respect de l'article R111-22 du code de l'urbanisme.
- Absence d'information permettant une bonne compréhension de la répartition des pièces créées par niveaux du bâtiment ainsi que le type travaux projeté. En effet, la notice fait mention de la présence d'un sous-sol. Or, le plan de coupe (PC3) répartit les niveaux au droit du terrain naturel.

PC5 PLAN DES FACADES ET TOITURES

- Incohérence sur la matérialisation et la cotation des châssis de toit existants et projetés, ne permettant pas d'apprécier le respect de l'article UH-II-2-4 du Plan Local d'Urbanisme.

- Absence d'un plan de toiture existant et projeté pour le second bâtiment en fond de parcelle de l'unité foncière, ne permettant pas d'apprécier le respect de l'article UH-II-2-2 du plan local d'urbanisme.
- Absence d'un plan intérieur par niveau, permettant la bonne lisibilité de l'aménagement des espaces existants et projetés :
 - ⇒ Considérant que le dossier présenté n'est pas complet au regard de l'article R423-38 du code de l'urbanisme.

PC27 PIÈCES A JOINDRE A UNE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

- Absence des plans A1 et A2 relatifs à la démolition de l'annexe existante, ne permettant pas d'apprécier le respect de l'article R431-21 du code de l'urbanisme.

2. Concernant le non-respect des articles du Plan Local d'Urbanisme suivants :

La construction en fond de parcelle :

- Considérant la définition d'une annexe dans le glossaire du Plan Local d'Urbanisme qui énonce : « Sont considérées comme une annexe les constructions secondaires jusqu'à 20 m² de surface de plancher (...) »
 - ⇒ Considérant que le projet de construction en fond de parcelle fait apparaître une surface de plancher supérieure à 20m², le projet présenté ne respecte pas les dispositions de la définition de l'annexe,
 - ⇒ Considérant que le bâtiment doit respecter les articles afférents aux constructions nouvelles,
- Considérant l'article UH-II-1-2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui énonce :

(...) Pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est supérieure à 13 mètres, la construction est autorisée soit (...)

(...) Cas 2 : sur une seule limite séparative latérale avec une longueur de bâtiment en limite séparative limitée à 12 mètres. Le retrait, par rapport aux autres limites séparatives, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction. (...) »

 - Considérant que le projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment en fond de parcelle fait apparaître l'implantation du futur bâtiment sur 2 limites séparatives du terrain.
 - ⇒ Considérant que de ce fait, le projet présenté ne respecte pas les dispositions de l'article UH-II-1-2 susvisé.
- Considérant l'article UH-II-2-2 « Toitures » du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui énonce :

« (...) Pour les toitures des constructions à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront préférentiellement être végétalisées (...). »

 - Considérant que le projet d'implantation du bâtiment en fond de parcelle fait apparaître une toiture avec une pente de 3 degrés.
 - ⇒ Considérant que de ce fait, le projet présenté ne respecte pas les dispositions de l'article UH-II-2-2 susvisé.

3. Concernant l'irrecevabilité du dossier :

- Considérant les articles R431-1 et R431-2 du code de l'urbanisme qui énoncent :

Article R431-1 :

Le projet architectural prévu à l'article [L. 431-2](#) doit être établi par un architecte.

Article R431-2 :

Pour l'application de [l'article 4](#) de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article [L. 525-1](#) du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article [L. 111-7](#) de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

- Considérant que le projet présenté est déposé par une personne morale et qu'il n'est pas signé par un architecte,

⇒ Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas les dispositions du Code de l'urbanisme susvisées,

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire ne respecte pas les dispositions du Code de l'urbanisme.

Article 2 :

Le permis de construire ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 :

Le permis de construire est irrecevable.

Article 4 :

Le permis de construire est **REFUSE**.

Article 5 : La présente décision est adressée :

- Au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, le **29 NOV. 2024**
- Au représentant de l'Etat dans le Département dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur,

Signé électroniquement par : Didier CARON

Date de signature : 29/11/2024

Qualité : Par délégation du Maire, le 3ème adjoint



- Tout nouveau projet qui lèverait les motifs de refus précités devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
La présente décision, accompagnée du dossier et des pièces d'instruction ayant servi à sa délivrance, est transmise ce jour au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article R 424-12 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de cette date.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux, notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Dans le cas où le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords de monuments historiques et en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le (ou les) demandeur(s) peut saisir le Préfet de la région Hauts-de-France d'un recours administratif contre cet avis, en application de l'article R 424-14 du Code de l'Urbanisme, à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles CRPA – 2^{ème} Section (Architecture)
1-3 rue du Lombard – CS 80016
59041 LILLE Cedex

Ce recours effectué, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, est dans ce cas, un préalable obligatoire à tout recours contentieux.