



Dossier n° PC 95 371 12E0008 M03

Date de dépôt : 13/02/2024

Demandeur : Nevzat DIRIL

Pour : **Modification d'implantation d'une habitation, modification des façades et clôtures**

Adresse terrain : 32 Allée des Tilleuls 95670
Marly-la-Ville

95670 MARLY-LA-VILLE

ARRÊTÉ N°184-2024

Refus d'un permis de construire modificatif au nom de la commune de MARLY-LA-VILLE

Le maire de MARLY-LA-VILLE,

VU le permis de construire modificatif présenté le 13/02/2024 par Nevzat DIRIL demeurant 32 allée des Tilleuls à MARLY LA VILLE (95670) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la modification d'implantation d'une habitation, la modification des façades et clôtures,
- Sur un terrain situé 32 Allée des Tilleuls, cadastré AE 130 à MARLY-LA-VILLE (95670),
- Pour une surface de plancher existante de 95,35 m²,
- Pour une surface de plancher supprimée 95,35 m²,
- Pour une surface de plancher créée de 219,13 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 14 février 2024 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles UB 7, UB 11 et UB 13 du règlement du PLU ;

Considérant l'article UB7 du règlement du PLU qui prescrit notamment :

« Sur les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 16 m, les constructions doivent respecter les marges d'isolement décrites à l'article 7.3.

7.3 La largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4,00 m. Ce minimum est ramené à 2,50 m pour les constructions annexes à rez-de-chaussée seul » ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un pignon, dont la hauteur à l'égout du toit est de 5,69 m, à une distance de 3,30 m par rapport à la limite séparative ouest ;

Considérant de ce fait que le projet de construction n'est pas compatible avec les dispositions de l'article UB 7 susvisé qui impose dans le cas présent une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction, soit 5,69 m ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation du bâtiment, dont la hauteur à l'égout du toit est de 5,20 m, à une distance de 4,75 m au point le plus défavorable par rapport à la limite séparative est.

Considérant de ce fait que le projet de construction n'est pas compatible avec les dispositions de l'article

UB 7 susvisé qui impose dans le cas présent une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction, soit 5,20 m ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un pignon, dont la hauteur à l'égout du toit de 5,03 m, à une distance de 4 m au point le plus défavorable par rapport à la limite séparative sud ;

Considérant de ce fait que le projet de construction n'est pas compatible avec les dispositions de l'article UB 7 susvisé qui impose dans le cas présent une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction, soit 5,03 m ;

Considérant l'article UB 11 du règlement du PLU qui dispose notamment :

« La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m lorsqu'elles sont constituées de haies végétales, maçonnerie, grille et 1,50 m lorsqu'elles sont en grillage.

Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages ainsi que de murs bahuts surmontés de grilles ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des murs bahut n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture » ;

Considérant que le projet prévoit l'édification d'une clôture sur rue côté allée des chênes constituée d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur de 2,90 m au point le plus défavorable et dont la hauteur du mur bahut de 1,70 m au point le plus défavorable représente plus de la moitié de la hauteur totale de la clôture qui de 2,90 m.

Considérant pour ce motif que le projet n'est donc pas compatible avec l'article UB 11 du règlement du PLU susvisé ;

Considérant l'article UB 13 du règlement du PLU qui impose notamment :

« 40% de la superficie totale doit être traitée en espaces verts de pleine terre » ;

Considérant que pour le terrain objet de la demande d'une superficie de 595 m², la superficie minimale traitée en pleine terre est de 238 m² ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la superficie du terrain traitée en pleine terre déclarée est de 224,66 m² ;

Considérant pour ce motif que le projet de permis de construire n'est donc pas compatible avec l'article UB 13 du règlement ;

Considérant pour l'ensemble de ces motifs, le permis de construire modificatif doit être refusé.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif susvisé est refusé pour non-respect des articles UB 7, UB 11 et UB 13 du règlement du PLU. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Fait à Marly-la-Ville, le 24 juin 2024

André SPECQ
Maire de Marly-la-Ville



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 - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.
- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.

