



Dossier n° PC 95 371 2500020

Date de dépôt : **05/11/2025**

Demandeur : **Monsieur NIKOLIC Radovan**

Pour : **Surélévation et extension de maison individuelle**

Adresse terrain : **52 rue Roger Salengro
95670 MARLY-LA-VILLE**

ARRÊTÉ N° 028-2026
Refus d'un permis de construire
au nom de la Commune de MARLY-LA-VILLE

Le Maire de MARLY-LA-VILLE,

VU le permis de construire présenté le 05/11/2025 et complétée le 09/12/2025 par Monsieur NIKOLIC Radovan demeurant 6 rue de Bellevue, AULNAY-SOUS-BOIS (93600) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour demande de surélévation et d'extension d'une maison individuelle,
- sur un terrain situé 52 rue Roger Salengro, à MARLY-LA-VILLE (95670),
- pour une surface de plancher créée de 119 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 10/11/2025 ;

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 dispositions suivantes du règlement de la zone UB :

- Article UB4 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.
- Article UB7 : 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 (minimum pouvant être ramené à 2,50 m sous conditions).
- Article UB11 : la forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages. Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache et avec les constructions voisines. D'autre part, les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour la couverture des toits.

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en date du 17/11/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en date du 04/12/2025 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales urbaines (voir copie jointe) ;

VU l'arrêt du Conseil d'Etat n°469300 en date du 09/11/2023 précisant que la notion d'extension d'une construction existante devait s'entendre comme un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci.

Considérant que le projet porte sur la création de 119m² de surface de plancher, ce qui représente une augmentation de 132% par rapport à la surface de plancher existante ;

Considérant de ce fait, eu égard à l'arrêt du Conseil d'Etat visé ci-dessus, que le présent projet ne peut être analysé comme une extension mais qu'il doit être analysé réglementairement comme une construction neuve ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'étude de gestion des eaux pluviales ni de mise en œuvre de dispositif permettant de limiter l'onde de crue en aval et n'envisage uniquement qu'un transfert au réseau public, ce qui est incompatible avec le règlement local d'assainissement et les dispositions de l'article UB4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la distance après travaux entre la construction et la limite séparative Nord est comprise entre 2,11 m et 2,29 m, ce qui, outre le fait que cela diminue la marge d'isolement existante, est incompatible avec les dispositions de l'article UB7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit en toiture la construction de deux volumes à fronton recouverts de bardage bois, représentant les deux tiers de la surface du toit et recouverts en toiture de zinc, ce qui n'est pas en adéquation avec la construction existante et ce qui fait appel à un matériau non autorisé, ce qui est incompatible avec les dispositions de l'article UB11 du Plan Local d'Urbanisme.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est refusé. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Marly la Ville, le 2 février 2026,

Le Maire, André SPECQ



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 courrier adressé au Tribunal administratif 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.

Le demandeur peut 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. Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre cette décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

