

**ARRETE DE RETRAIT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES**  
**ANNEXES DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA**  
**COMMUNE**



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
<b>Dossier déposé le : 14/04/2023</b> <b>Dossier autorisé le 9/06/2023</b>	<b>N° PC 94078 23 00016</b>
<p align="center"><b>Par : SCI SOLIMAN</b> représentée par Monsieur SOLIMAN Ihab</p> <p align="center"><b>Demeurant à : 27 RUE GEORGE SAND</b> 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES</p> <p align="center"><b>Pour : Construction d'une maison individuelle</b> et d'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> . Modification de la clôture en limite séparative et sur rue</p> <p><b>Sur un terrain sis à : 20 B RUE GEORGE SAND</b>  <b>Cadastré : AK500</b>  <b>Surface du terrain : 1 031,00</b></p>	<p>Surface plancher totale : 419,10 m<sup>2</sup></p> <p>Surface plancher construite : 419,10 m<sup>2</sup></p> <p>Logement(s) créé(s) : 1</p> <p><b>Destinations : Habitation</b></p>

**Monsieur le Maire,**

Vu la demande susvisée,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande prévu à l'article R423-6 du Code de l'Urbanisme, en date du 18/04/2023,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2016, modifié le 8 octobre 2019, révisé les 19 août et 21 novembre 2023,

Vu la loi du 11 juillet 1985 relative à l'Urbanisme au voisinage des aérodromes,

Vu l'arrêté interpréfectoral n°2012/4640 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome de Paris-Orly en date du 21/12/2012,

Vu la situation du terrain dans la zone de bruit 'C' du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018/3846 en date du 21 novembre 2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne,

Vu la situation du terrain dans la zone B1 du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain,

Considérant que la ville a réceptionné deux recours gracieux concernant l'accord du permis de construire 094078230016 accordé le 09/06/2023 pour la construction d'une maison individuelle, d'un abri de jardin et la modification d'une clôture,

Considérant qu'une instruction plus minutieuse du dossier a donc révélé que la décision accordée le 09/06/2023 montre des non-conformités avec le PLU en vigueur,

Considérant que l'article UC1 7.3. précise que « lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la façade au droit des ouvertures et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (H) de la partie la plus haute des ouvertures comptées à partir du terrain naturel au droit de l'ouverture considérée, soit  $L \geq H$ , sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Considérant que la façade nord-est présente des ouvertures à 5,25 de la limite séparative.

Considérant que l'article UC1 10.1. dispose que la hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

Considérant que la construction dispose d'une toiture avec pente et terrasse et que l'acrotère indiqué sur les plans est supérieur à 7 mètres (9,55 mètres coupe CC, 10 mètres coupe DD 8,85 mètres et 9 mètres coupe AA).

Considérant que l'article UC1 11.1. indique « que l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. »

Considérant que la construction projetée, de par son imposante volumétrie impacte la construction voisine sur laquelle elle vient s'adosser.

Considérant que l'article UC1 12.2. prévoit que les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales d'une largeur de 2,30 mètres et d'une longueur de 5 mètres. Un dégagement de 5 mètres doit être prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

Considérant que le projet porte à 10 places de stationnement et ne présente pas de dégagement de 5 mètres sur le plan masse.

Considérant l'article UC1 13.2. indique que « le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire. »

Considérant que l'essence des arbres n'est pas mentionnée.

Considérant que le permis de construire accordé sous le n° 0940782300016 autorisé 9/06/2023 est non conforme aux articles UC1 7.3. - UC1 10.1. - UC1 11.1. - UC1 12.2. - UC1 13.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'article L.112-10 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'attestation de réglementation thermique n'est ni datée, ni signée par le pétitionnaire ou l'architecte. En conséquence, elle n'est pas valable.

Considérant que le formulaire de CERFA de demande de permis de construire est signé par la SCI RAYAN alors que le demandeur est le SCI SOLIMAN.

Considérant l'avis du Groupe Aéroport De Paris qui précise que le dossier adressé porte sur un projet de construction d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 419 m<sup>2</sup> et qu'au regard de la surface développée par le projet la condition de non-accroissement de la population ne semble pas être respectée, ce qui motive leur réserve sur le présent dossier. » en vertu de l'article L 112-10 du Code l'Urbanisme,

Considérant que la ville dispose de 3 mois pour procéder au retrait de l'autorisation conformément à l'article 424-5 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la ville a lancé une procédure de retrait de l'autorisation conformément aux articles L.122-1 et L.211-2 du Code des relations entre le public et l'administration

Considérant qu'un courrier recommandé a été adressé 17/08/2023 à la SCI SOLIMAN, notifié le 21/08/2023 précisant les non-conformités de l'autorisation accordée et demandait les observations du demandeur,

Considérant la non réponse du demandeur.

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire EST RETIRE. Tout projet de travaux devra faire l'objet d'une nouvelle demande au titre des autorisations d'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Cet arrêté est exécutoire de plein droit à compter de sa réception en Préfecture et de sa notification à l'intéressé.

Fait à Villeneuve St Georges

Le 6 Septembre 2023

Le Maire

Philippe GAUDIN



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

---

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

---

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*).

