



MAIRIE DE
CHAMPAGNE-SUR-OISE

REFUS

**D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE
ET/OU SES ANNEXES**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Votre dossier a été instruit par
la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise
Affaire suivie par : Nathalie LEVIEUX
Responsable du Service du Droit des Sols

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes	N° PC 95134 24 H0019
Déposé le 27/12/2024 Complété le 27/12/2024 Par [REDACTED] Demeurant à [REDACTED] Sur un terrain 36 RUE DE JOUY sis 95660 Champagne-sur-Oise Cadastré : AH592, AH125	Destination : habitation

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1, L.421-6, L.422-1, L.424-1 à L.424-9, L.431-1 à L.434-1 et R. 420-1, R.421-1 et suivants, R.421-14 à R.421-16,
Vu l'article L 621-31 du Code du Patrimoine,
Vu l'arrêté en date du 12/11/1998 inscrivant la corne nord-est du Vexin Français sur la liste des paysages remarquables

Vu les plans et documents annexés à la demande susvisée,
Considérant l'avis défavorable de l'UDAP en date du 04 mars 2025
Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 29 janvier 2025
Vu l'avis favorable du S.A.U.R. en date du 19 février 2025
Vu l'avis réputé favorable de SUEZ

CONSIDERANT que le règlement de la zone UB 7 du PLU précise l'implantation par rapport aux limites séparatives

CONSIDERANT que La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

CONSIDERANT que la hauteur prescrite à l'article UB10 du PLU permet une hauteur à l'égout du toit de 7 m

CONSIDERANT que la hauteur à l'égout du toit du projet est de 4.16 m

CONSIDERANT que cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher.

CONSIDERANT que la hauteur est mesurée à 4.16 m

CONSIDERANT que la distance mesurée depuis l'égout du toit jusqu'à la limite séparative est de 3.80 m au lieu des 4.16 m exigé au PLU.

CONSIDERANT que, tant par l'implantation très en retrait par rapport à celle des constructions voisines (et notamment les parcelles 482 et 483) et entraînant une implantation isolée, la hauteur importante de l'encuvement, le volume de l'avant corps trop volumineux et trop large par rapport au reste de la construction avec des percements irréguliers, les proportions des percements soit trop larges (baies vitrées) et hors contexte, le dessin déséquilibré de la façade est avec des percements désorganisés, que par le volume de toiture du garage aux

pententes différentes de celles du volume principal, l'immeuble projeté ne tient pas compte des caractéristiques des constructions traditionnelles locales et ne s'insère pas harmonieusement dans son environnement.

De plus, les matériaux prévus, qui doivent être traditionnels, occasionneraient un aspect lisse à la construction (aluminium des menuiseries, des volets roulants et des volets battant tout comme les gouttières et leurs descentes).

Enfin, le fort contraste de l'enduit ocre jaune avec des baies bleues turquoises, ne participe pas à une vision traditionnelle de l'architecture locale. Ainsi, le projet est de nature à modifier la perception du paysage urbain protégé qui fait partie intégrante du site inscrit cité en annexe et dont il convient de préserver la présentation. Les travaux projetés, dans leurs dispositions actuelles, porteraient atteinte à la qualité du site à préserver

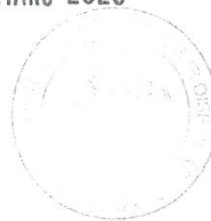
ARRETE

Article UNIQUE: Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **REFUSE**.

Fait à CHAMPAGNE-SUR-OISE

Le 19 MARS 2025

Le Maire,



Par délégation,
Le Maire Adjoint,

Jean-Jules MORTEO

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire : La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DÉLAIS 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. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, 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).

- Transmis en Sous-Préfecture le	20 MARS 2025
- Notifié au demandeur le	20 MARS 2025