



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 31/12/2019	Complétée le 30/06/2020, le 30/09/2020, 19/10/2020 et 23/11/2020	N° PC 091.345.19.1.0028
Par : Demeurant à :	BOUYGUES IMMOBILIER 207, avenue de la Division Leclerc 92290 CHATENAY-MALABRY <i>N.B. : le co-demandeur est mentionné dans la fiche complémentaire annexée au présent arrêté</i>	<i>Surfaces de plancher</i> Créées : 14 199 m ²
Représenté(e) par : Pour :	Mme Marion TEYSSERE - Construction d'un programme comprenant 185 logements (47 logements sociaux collectifs, 57 maisons individuelles et 81 logements collectifs) et d'une crèche d'environ 20 berceaux - Démolition totale des constructions situées sur l'emprise du projet	<i>Destination :</i> Habitation Service public d'intérêt collectif (crèche)
Adresse des travaux :	Site des Hauts de Gravigny Rues Copernic et rue de Savigny	

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le code de l'Environnement ;

VU la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 décrétant l'état d'urgence sanitaire à partir du 12 mars 2020 et pour une période de deux mois à partir de la publication de la loi ;

VU l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période et notamment son article 2 qui précise que « tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1^{er} sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois ;

CONSIDERANT que les pièces complémentaires enregistrées en date du 30/06/2020 entrent dans le champ d'application de l'ordonnance susvisée et, qu'à ce titre, elles sont donc recevables ;

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 09/12/2013, mis à jour le 23/05/2016 et le 24/09/2019, modifié le 13/12/2016, le 18/12/2018 et le 02/07/2019 et mis en compatibilité dans le cadre de déclarations de projet le 03/10/2017 et le 18/12/2018 ;

VU la délibération du Conseil municipal n°16.10.14 en date du 04/10/2016 portant modification du périmètre de taxe d'aménagement à taux majoré (20 %) sur le secteur des Hauts de Gravigny ;

VU l'arrêté du Maire n°137/2020 en date du 16/06/2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bernard Xavier en tant que 5^{ème} adjoint au Maire ;

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU l'avis de dépôt de la demande déposée en la mairie de Longjumeau en date du 31/12/2019 affiché le 02/01/2020 ;

VU l'arrêté du Maire valant autorisation de travaux au titre du Code de la Construction et de l'Habitation pour ce qui concerne la sécurité et l'accessibilité d'un établissement recevant du public, en date du 07/07/2020 ;

VU l'avis réputé favorable du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères, sollicité en date du 09/01/2020 ;

VU l'avis réputé favorable de Gaz Réseau Distribution France, sollicité en date du 09/01/2020 ;

.../...

VU l'arrêté préfectoral (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) n°2020-061 du 30/01/2020 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;
VU l'arrêté préfectoral (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) n°2020-206 du 27/05/2020 portant abrogation de la prescription d'archéologie préventive ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la SUEZ en date du 30/01/2020 ;
VU l'avis sans observation de GRT-Gaz en date du 31/01/2020 ;
VU l'avis sans objection assorti d'une réserve de la SNCF en date du 06/02/2020 ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS en date du 21/02/2020 prévoyant une extension du réseau électrique tel que figuré sur le plan annexé à l'avis ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service départemental d'incendie et secours en date du 11/05/2020 ;
VU l'avis favorable assorti de réserves de la Communauté Paris-Saclay en date du 06/07/2020 ;
VU l'avis du Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette comportant un avis défavorable sur le volet environnemental en date du 21/07/2020 annulé et remplacé par l'avis favorable assorti de conditions en date du 09/10/2020 ;
VU la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-078 du 27 mai 2016 de soumettre le projet à évaluation environnementale repris dans l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile-de-France en date du 15/09/2020 auquel le demandeur a répondu le 30/09/2020 et le 19/10/2020 ;
CONSIDERANT que d'après les dispositions de l'article L.123-2 du code de l'environnement, la demande de permis de construire donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas, effectué par l'autorité environnementale, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement ;
CONSIDERANT que la PPVE s'est déroulée du 01/10/2020 au 06/11/2020 inclus selon les modalités fixées par les décisions du Maire n°247/2020 du 04/09/2020 et n°305/2020 du 08/10/2020 ;
CONSIDERANT qu'à l'issue de cette participation, une synthèse des observations, ainsi que l'ensemble des participations ont été transmis au demandeur en date du 16/11/2020 qui a répondu en date du 23/11/2020 ;
CONSIDERANT que les articles L.424-4 du code de l'urbanisme et L.122-1-1 du code de l'environnement précisent qu'une annexe à la décision doit être réalisée reprenant notamment les incidences notables potentielles du projet sur l'environnement ;
CONSIDERANT que d'après ladite annexe, les réponses du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE et aux observations reçues lors de la PPVE ont permis de mettre en évidence d'une part, l'absence des compléments d'études recommandées par la MRAE et d'autre part, de pointer des discordances et incidences notables potentielles pour l'environnement reprises en conclusion de l'annexe ;
CONSIDERANT, en conséquence, que le projet décrit dans la présente demande de permis de construire est subordonné aux résultats de différentes études complémentaires et pourrait évoluer pour en tenir compte ;
CONSIDERANT que l'autorité compétente ne peut se dessaisir en accordant un permis de construire renvoyant à des études ultérieures ;
CONSIDERANT d'autre part, que l'article 3 de la zone AUH du PLU dispose que l'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et que le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain si celui-ci présente une largeur sur rue inférieure à 15 mètres ;
CONSIDERANT que d'après les pièces du permis de construire et notamment le plan de masse PC2a et la pièce graphique PC 32, les terrains relatifs aux lots 01P et 02P, dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 15 mètres, présentent 2 accès sur rue dont un mesurant 5,80 mètres de large (3,30 + 2,50), les terrains relatifs aux lots 05M, 12P et 13P, dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 15 mètres, présentent 2 accès sur rue, et pour les terrains relatifs aux lots 06T, 07T, 08T, 09T, 10M, 11M, 24P, 25P, 26V, 27V, 34W, 35W, 28O, 29O, 44P, 41P, 40P, 39P, 38P, 47M et 46M présentent des accès sur rue de 5,80 mètres de large (3,30 + 2,50), ce qui ne respecte pas la règle susvisée ;
CONSIDERANT que l'article 3 de la zone UV du PLU dispose que l'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et que le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain si celui-ci présente une largeur sur rue inférieure à 15 mètres ;
CONSIDERANT que d'après le plan de masse de la demande de permis de construire, le terrain relatif au lot 57M présente un accès sur rue de 5,80 mètres de large (3,30 + 2,50), ce qui ne respecte pas la règle susvisée ;

.../...

CONSIDERANT que l'article 12 de la zone AUH du PLU exige, pour les constructions à destination d'habitation, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement ;

CONSIDERANT que d'après les pièces de la demande de permis de construire et notamment la notice descriptive PC4, la surface de plancher destinée à l'habitation pour la zone AUH, est de 10 302,4 m² (5 695,2 m² pour les maisons individuelles et 4 607,2 m² pour les collectifs EFG, hors logements sociaux) et, qu'en conséquence, les besoins en stationnement du projet pour cette catégorie sont de 229 places de stationnement (10 302,4 / 45 = 228,9) ;

CONSIDERANT que le projet prévoit, pour la zone AUH, la réalisation de 218 places de stationnement (113 pour les maisons individuelles et 105 pour les collectifs), ce qui ne respecte pas la règle susvisée ;

ARRETE

ARTICLE 1 ET UNIQUE : La demande de permis de construire est refusée.

Longjumeau, le 26 NOV. 2020

Pour le Maire et par délégation,


Bernard Xavier
5^{ème} Adjoint au Maire chargé de l'aménagement durable, la transition écologique et l'urbanisme




La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission et de sa notification.

Reçu en Sous-Préfecture de Palaiseau le :

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voie de recours : Un accord ou un refus, tacite ou express, peut être contesté par le demandeur ou un tiers. Ce dernier peut donc saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir du moment où la décision est exécutoire, acquise et éventuellement affichée. Il 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. 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*).

En cas de refus de permis ou d'opposition à une déclaration préalable fondés sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L.313-2 du code de l'urbanisme, du cinquième alinéa de l'article L.621-31 ou du deuxième alinéa de l'article L.642-3 du code du patrimoine, dans le délai de DEUX mois à compter de la notification de la décision, saisir le Préfet de Région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

Délais et voie de retrait : Un accord ou un refus de permis, tacite ou express, peut être retiré dans le délai de 3 mois de la date de décision, que s'il est illégal. L'autorité compétente doit en informer préalablement le bénéficiaire afin qu'il puisse répondre aux observations évoquées. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.