

ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PC 78327 21 00029

Déposé le : **27/12/2021**

Affiché le : **05/01/2022**

Arrêté n° : **2022-urba-21**

Adresse du terrain : **1 RUE DES GRANDES**

VIGNES

78820 JUZIERS

Par : **Monsieur Ricardo SILVA DE OLIVEIRA**

Références cadastrales : **AE489**

14 Rue des Bocannes

Destination : **Habitation**

Pour : démolition d'un garage
construction d'un ensemble immobilier de 4
logements

Le Maire de JUZIERS

VU la demande de Permis de construire décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zone UAd,

VU l'avis du Service Cycle de l'eau Ouest Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 17/02/2022,

VU l'avis du Service Voirie Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 17/02/2022,

VU la saisine d'ENEDIS du 18/01/2022,

CONSIDERANT que le projet porte sur la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un bâtiment pour la création de 4 logements,

CONSIDERANT le chapitre 1.2.2 de la partie 1 du PLUi relatif aux secteurs de mixité sociale qui indique que « Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) ainsi que les zones IAU mixtes (IAUA, IAUB, IAUC, et IAUD).

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière, qui peuvent être variables selon les communes. Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement de construction(s) nouvelle(s), de travaux d'extension et/ou de changements de destination affectant une construction existante, ou de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après.*

Les seuils à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables ainsi que la part de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État sont variables selon la situation de chaque commune au regard de ses obligations de réaliser des logements locatifs sociaux en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Pour les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris, ayant un taux inférieur à 25 % et dont le seuil d'opération en nombre de logements ou hébergement est compris entre 3 et 12, le pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État est de 50%, »

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction de 4 logements dont 1 logement seulement soumis à un prêt aidé, représentant ainsi 25% de la totalité des logements créés,

CONSIDERANT le chapitre 2.1 de la partie 2 du PLUi (zone UAd) relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées qui indique que « *les constructions principales sont implantées en limite de voie* sur un linéaire continu minimal de 6 mètres ou sur toute la façade du terrain* lorsque cette dernière est inférieure à 6 mètres.* »

CONSIDERANT que le projet est implanté en recul de 5.50 mètres de la voie publique

CONSIDERANT le chapitre 2.5.3.3 de la partie 1 du PLUi relatif à la mesure de la hauteur en cas de terrain en pente qui indique que « *Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres. Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre.* »

CONSIDERANT qu'à la médiane de la construction, la différence de hauteur de la façade est supérieure à 1 mètre

CONSIDERANT le chapitre 5.2.3.2 de la partie 1 du PLUi relatif aux véhicules électriques ou hybrides qui indique que « *les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements. Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.* »

CONSIDERANT que le projet ne prévoit la création de 4 logements mais ne prévoit pas de place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides,

CONSIDERANT le chapitre 5.2.3.3 de la partie 1 du PLUi relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement qui indique que « *dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UAd, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UDb, UDC, UDD, UDe, 1AU mixte), les dispositions suivantes sont applicables. Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions. Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction.* »

CONSIDERANT que le projet fait état de 4 places de stationnement extérieures à la construction mais ne prévoit aucune place de stationnement dans l'emprise de la construction,

CONSIDERANT le chapitre 5.2.4.1 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos qui indique que « *pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après. Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.* »

CONSIDERANT que le projet ne fait mention d'aucun emplacement dédié pour le stationnement des vélos,

CONSIDERANT le chapitre 6.2.1 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux règles générales de collecte des déchets pour les constructions nouvelles qui indique que « toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique comporte un ou plusieurs locaux permettant le remisage, hors de la voie publique, des conteneurs de déchets ménagers et assimilés. Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) :

- d'un ou plusieurs locaux spécifiques à la gestion des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers, encombrants) et en cas de groupement de constructions d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte ;
- des locaux pour les déchets à créer dans chaque construction (locaux internes) »

CONSIDERANT que le projet ne fait mention d'aucun local dédié à la gestion des déchets, ni d'aire externe d'attente de la collecte desdits déchets,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions des chapitres 1.2.2, 2.5.3.5, 5.2.3.2, 5.2.3.3, 5.2.4.1, 6.2.1 de la partie 1 et 2.1 de la partie 2 du règlement du PLUi,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A JUZIERS, le 24 mars 2022

Pour le maire empêché
Le 2^{ème} Adjoint au Maire

Bertrand QUILLERE



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez 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 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).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.