



ARRÊTÉ N° A_0064_03_25
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PC 78314 24 00005

Déposé le : 31/10/2024

Affiché le : 06/11/2024

Complété le : 13/12/2024

Adresse du terrain : 17 rue des Bovettes
78440 ISSOUPar : ERID IDF
représentée par CAILLE Sébastien
42 bis rue rue de l'Est
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Référence(s) cadastrale(s) : AE266

Destination : Habitation

Pour : Construction de 22 logements collectifs

Le Maire de ISSOU

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

VU les pièces complémentaires,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la loi n° 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

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 modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UDa,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 78314 23 00063 délivré le 7 février 2024,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 78314 24 00008 délivré tacitement le 6 mai 2024,

VU l'avis défavorable de la Direction Voirie et Espaces Publics de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 29 novembre 2024,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la maîtrise des déchets de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 17 décembre 2024,

VU l'avis avec prescriptions de la Direction du cycle de l'eau Ouest de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 20 décembre 2024,

VU l'avis favorable d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 21 février 2025,

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la construction d'un immeuble de 22 logements collectifs et la division du terrain en 2 lots avant l'achèvement de la construction,

CONSIDÉRANT que l'article R*431-24 du Code de l'urbanisme qui édicte que : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* »

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction d'un seul bâtiment comprenant 22 logements locatifs sociaux et que le projet de division porte sur le détachement d'un lot comportant une maison d'habitation existante,

CONSIDÉRANT que le chapitre 2.1 de la partie 2 du règlement du PLUi (zone UDa) relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées qui édicte que : « *Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie. Le recul est au moins égal à 5 mètres.* »

CONSIDÉRANT que le bâtiment est implanté à 4,90 mètres en recul de la rue des Bovettes, et que les balcons présents sur cette façade sont en continuités d'une terrasse formant une seule unité de construction sont implantés à 4,10 mètres de la limite avec la rue des Bovettes,

CONSIDÉRANT que les loggias situées dans la partie centrale de la façade Sud du bâtiment, faisant partie intégrante de la façade du bâtiment sont implantées à 4,10 mètres en recul de la rue des Bovettes,

CONSIDÉRANT que le chapitre 2.5 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à la hauteur maximale des constructions qui édicte que « *la hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie soit par une hauteur en gabarit soit par une hauteur totale soit par un nombre de niveaux* ».

CONSIDÉRANT que le chapitre 2.5.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif à la hauteur en gabarit édicte que le : « *Le volume enveloppe de toiture est limité :*

- *par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ;*

- *par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade* autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°.* »

CONSIDÉRANT que le chapitre 2.5 de la partie 2 du règlement du PLUi (zone UDa) relatif à la hauteur maximale des constructions qui édicte que la hauteur en gabarit des constructions est définie par une hauteur de façade limitée à 6 mètres et un volume enveloppe de toiture limité à 3,50 mètres,

CONSIDÉRANT que les chiens assis couvrant les loggias situées dans la partie centrale de la façade Sud du bâtiment, qui sont construites en saillie de l'alignement dépassent du volume enveloppe de toiture défini par un angle d'inclinaison à 45° maximum,

CONSIDÉRANT la loi sur l'architecture n°2016-925 du 7 juillet 2016, qui impose que la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public,

CONSIDÉRANT que l'environnement du terrain de la demande est situé dans un espace bâti composé majoritairement d'un tissu urbain de type pavillonnaire présentant une volumétrie majoritaire en R+combles et quelques R+1+combles,

CONSIDÉRANT que la zone UDa au PLUi correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment au cœur des îlots verts.

CONSIDÉRANT les dispositions du chapitre 4.1.1 de la partie 1 du PLUi relatives à l'inscription du projet dans son contexte précisent que « *L'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement : (...) et notamment, inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.* »

CONSIDÉRANT les dispositions du chapitre 4.2.1 de la zone UDa du PLUi relatives à l'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction qui indiquent que : « *Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant. Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.* »

CONSIDÉRANT qu'en application de ces dispositions, il convient que l'insertion du projet soit conçue (et représentée) selon une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette afin de permettre d'inscrire les constructions projetées en harmonie avec la composition urbaine existante et en reprenant l'échelle du bâti qui l'entoure. Celui-ci présente les caractéristiques d'un quartier progressivement urbanisé, mêlant à l'habitat individuel aux toitures à deux pans et de rares petits bâtiments à usage de logements collectifs,

CONSIDÉRANT plus précisément que le projet, présente une construction de 3 niveaux d'habitations implantée en partie sur la limite séparative Est sans présenter d'épannelage avec les héberges de la construction traditionnelle limitrophe à la volumétrie en R+ Combles,

CONSIDÉRANT que le projet émerge de ce fait du cadre bâti environnant et qu'au regard des éléments bâtis actuels du quartier, le projet propose une rupture avec la forme urbaine existante construite et ne permet pas de s'insérer harmonieusement dans l'environnement au regard de sa morphologie et sa densité,

CONSIDÉRANT que le parti pris architectural du projet propose un bâtiment rectangulaire massif non adapté à la morphologie du tissu urbain existant limitrophe alors qu'il aurait été attendu de faire appel à une architecture plus adaptée aux lieux mais également innovante et créative, pour concevoir un projet aéré composé de plots aux volumes maîtrisés, de manière à assurer une transition harmonieuse tant dans la volumétrie que la densité avec le tissu pavillonnaire voisin,

CONSIDÉRANT qu'au regard des principes attendus du PLUi, les projets doivent en général être davantage conçus dans la recherche d'une plus grande qualité architecturale dans l'objectif de promouvoir une forme urbaine de petits collectifs pour créer des transparences vers des cœurs d'îlots et contribuant à assurer une meilleure habitabilité des futurs occupants,

CONSIDÉRANT que la façade du projet implantée le long de la rue des Bovettes présente un linéaire de 42 mètres, ne contribue pas à rompre l'effet de masse de l'ensemble, empêchant toute percée visuelle vers les cœurs d'îlot et renforce l'effet négatif rendu par la monumentalité compacte du bâtiment,

CONSIDÉRANT qu'au regard de cette situation que le projet ne s'intègre pas dans le milieu environnant avec lequel il ne parvient pas à dialoguer harmonieusement du fait qu'il présente trop d'éléments en discordance avec les caractéristiques architecturales de ce secteur pavillonnaire, qu'il favorise une densité non justifiée et non maîtrisée et que par son impact, il ne s'inscrit pas dans la morphologie urbaine proche, qui constitue son environnement,

CONSIDÉRANT les dispositions du chapitre 5.1.2.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux conditions d'accès des terrains aux voies de desserte qui dispose au paragraphe « caractéristiques des accès » que : *les accès sont conçus en tenant compte :*

- *de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ;*
- *des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;*
- *de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.*

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- *de la position des accès et de leur configuration ;*
- *de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité. »*

CONSIDÉRANT l'avis défavorable de la Direction Voirie et Espaces Publics de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 29 novembre 2024 qui stipule que : « *L'accès véhicule devra être d'une largeur minimum de 5,00 m et la visibilité en sortie devra être de 27 m à gauche et à droite. »*,

CONSIDÉRANT que la largeur de l'accès prévu est d'environ 3,20 mètres,

Par ces motifs,

ARRÊTE**ARTICLE 1^{er} : Le permis de construire est REFUSÉ.****ARTICLE 2** : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par envoi électronique,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme le 11 mars 2025.

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 Issou, le 11 mars 2025

Le Maire,

Lionel GIRAUD

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.