



REFUS

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 01 Septembre 2021 – Complété le 17 décembre 2022	N° PC 91200 21 10014
<p>Par : BATIGERE en Ile de France Représentée par : Monsieur WALLON Stéphane SIRET N° : 58200010500160 Demeurant à : 2 rue Voltaire 92300 LEVALLOIS-PERRET</p> <p>Par : BATIGERE Maison Familiale Représentée par : Madame Cécile ROUSSEL SIRET N° : 35780203200049 Demeurant à : 6 avenue André Malraux 57000 METZ</p> <p>Pour : Construction de 55 logements répartis dans 2 bâtiments au Nord et construction de 6 maisons au Sud du terrain</p> <p>Sur un terrain sis à : 40 rue Raymond Laubier Cadastré : AM444, AM445, AM446, AM657, AM659, AM662</p>	<p>Destination : Habitation</p>

Le Maire,

Vu la demande de PC 91200 21 10014 susvisée,

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la mairie de Dourdan en date du 1^{er} septembre 2021 et affiché le 7 septembre 2021,

Vu le Code du Patrimoine,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/11/2013 par délibération municipale n°2013-131, mis à jour par arrêté municipal n°2014-87 du 10/03/2014 et approuvé suite aux remarques du Préfet par délibération municipale du 14/03/2014 n°2014-014, mis à jour par arrêté municipal n°2014-220 du 22/05/2014 pour l'intégration des périmètres de protection modifiés, mis en révision générale par délibération n°2014-075 du 13/06/2014, modifié par délibération du Conseil Municipal n°2014-154 du 19/12/2014, mis à jour n°2 par arrêté municipal n°2016-006 en date du 29/01/2016 portant périmètre de protection des canalisations de transport de gaz, mis à jour n°3 par arrêté municipal n°ARR 2018-029 du 16 février 2018, portant intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans le département de l'Essonne et de Yvelines,

Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 26/02/2020 par délibération municipale n°2020-012, rectifié par délibération municipale n°2020-098 du 17/09/2020,

Vu l'arrêté municipal n° ARR 2021-101 du 10 juin 2021, portant délégations de fonctions et de signature à Monsieur Laurent LARREGAIN,

Vu le refus de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 3 novembre 2021, ci-annexé,

Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 21 février 2022 qui remplace l'avis du 3 novembre 2021 suite aux pièces complémentaires déposées en mairie le 17 décembre 2021,

Considérant le refus de l'architecte des bâtiments de France qui indique que le projet doit être modifié car il ne respecte pas le règlement du Site Patrimonial Remarquable et porte atteinte à sa conservation ou sa mise en valeur pour les raisons suivantes :

- l'implantation de maisons individuelles en zone jardin inconstructible de la vallée de l'Orge du SPR.
- les toitures à deux pans en métal recoupées en tête par des toitures terrasses gravillonnées pour les logements collectifs et les toitures à deux pans ponctuées par des toitures terrasses pour les maisons individuelles, sont incompatibles avec l'objectif de préservation ou d'amélioration du cadre bâti de ce secteur protégé car elles rompent la continuité le long des voies publiques.
- le nombre d'arbres abattus est important dont un certain nombre concerne des arbres remarquables.

Considérant que les maisons individuelles sont situées, au sud, en zone jardin inconstructible au plan de protection et de mise en valeur secteur vallée de l'Orge du Site Patrimonial Remarquable,

Considérant l'article II.1.D du règlement du Site Patrimonial Remarquable sur l'insertion des constructions nouvelles en faubourg qui indique que les nouvelles constructions doivent avoir des volumes de couverture de formes traditionnelles,

Considérant que le projet prévoit de les toitures à deux pans en métal recoupées en tête par des toitures terrasses gravillonnées pour les logements collectifs et les toitures à deux pans ponctuées par des toitures terrasses pour les maisons individuelles, ce qui est contraire à l'article II.1.D, cité ci-dessus,

Considérant les nombreuses recommandations émises par l'architecte des bâtiments de France pour que le projet soit modifié,

Considérant qu'une partie de l'emprise des maisons individuelles sont situées en zone ciel du Plan de Prévention des Risque inondation,

Considérant que la mesure compensatoire proposée est un décaissement situé en zone verte ouverte vers une parcelle voisine,

Considérant que cette mesure compensatoire n'est pas conforme à l'article C-C.3 du règlement du PPRi car la parcelle voisine est en zone orange et non en zone verte et que l'équilibre des volumes soustraits et rendus à la crue doit se faire sur l'unité foncière et non sur les parcelles avoisinantes,

Considérant qu'aucune information n'apparaît sur le type de déblai envisagé et qu'il n'est pas possible de déterminer si celui-ci permettra aux eaux de s'épandre et de se retirer naturellement lors de la décrue,

Considérant que le projet prévoit la création d'un mur plein au sud du projet en zone ciel du règlement du PPRi ce qui n'est pas autorisé par l'article C-I.3 de ce règlement,

Considérant l'annulation du PLU approuvé le 31/01/2020 par délibération municipale n° 2020-001, modifié et complété suite aux remarques du Préfet par délibération n° 2020-097 du 17/09/2020, par le tribunal administratif en date du 6 décembre 2021,

Considérant qu'à ce jour le PLU en vigueur est celui susvisé et que le projet déposé n'est pas conforme à celui-ci,

Considérant qu'une partie du projet se situe en zone UAE* qui est une zone dédiée au commerce et non à l'habitation, ce qui ne permet pas de réaliser des logements, conformément aux articles UAE1 et UAE2,

Considérant qu'une partie du projet se situe à ce jour en zone UR2 et non plus en zone UFB, ce qui rend le projet non conforme vis-à-vis de l'article UR11 sur les hauteurs qui prescrit une hauteur de 9 mètres et non plus 12 mètres,

Considérant l'avis d'ENEDIS en date du 4 janvier 2022 qui indique que le projet nécessite une extension du réseau électrique d'une longueur de 470 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,

Considérant que la commune ne pourra prendre en charge le coût de l'extension et du raccordement au réseau électrique,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est **refusé pour les motifs ci-dessous** :

- **L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a émis un refus en date du 21 février 2022 sur le projet car il porte atteinte à la conservation et à la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable, de par :**
 - **l'implantation de maisons individuelles en zone jardin inconstructible de la vallée de l'Orge du SPR.**
 - **les toitures à deux pans en métal recoupées en tête par des toitures terrasses gravillonnées pour les logements collectifs et les toitures à deux pans ponctuées par des toitures terrasses pour les maisons individuelles sont incompatibles avec l'objectif de préservation ou d'amélioration du cadre bâti de ce secteur protégé car elles rompent la continuité le long des voies publiques.**
 - **le nombre d'arbres abattus est important dont un certain nombre concerne des arbres remarquables.**
- Une partie de l'emprise des maisons individuelles est située en zone ciel du Plan de Prévention des Risques inondation. La mesure compensatoire proposée n'est pas conforme au règlement en vigueur, (article C-C.3 du PPRi), car il est prévu un décaissement mais il n'est pas indiqué comment celui-ci sera réalisé afin de permettre aux eaux de s'épandre et se retirer naturellement lors de la décrue.
- Le projet prévoit la création d'un mur plein au sud du projet en zone ciel du règlement du PPRi ce qui contraire à l'article C-I.3 du PPRi,
- Une partie du projet se situe en zone UAE* qui est une zone dédiée au commerce et non à l'habitation, ce qui ne permet pas de réaliser des logements, conformément aux articles UAE1 et UAE2,
- Une partie du projet se situe à ce jour en zone UR2 et non plus en zone UFB, ce qui rend le projet non conforme vis-à-vis de l'article UR11 sur les hauteurs, qui prescrit une hauteur de 9 mètres et non plus 12 mètres,
- Une extension du réseau électrique d'une longueur de 470 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération, la commune ne pourra prendre en charge le coût de l'extension et du raccordement au réseau électrique.

Article 2 : La présente décision est susceptible de recours gracieux auprès de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Article 3 : Toutes les autorités administratives et les agents de la force publique compétents sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Un extrait de l'arrêté sera publié par voie d'affichage à la mairie, dans les 8 jours de la notification pendant la durée de 2 mois. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire de plein droit à compter de sa réception.

Fait à DOURDAN


Le 08/04/2022

Par délégation du Maire,

L'Adjoint au Maire,

Délégué à l'urbanisme, au patrimoine et aux transports




Laurent LARREGAIN

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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).

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet : <https://citoyens.telerecours.fr/>