

Registre des arrêtés du Maire

Objet : Refus de permis de construire, prononcé par la Maire d'Orly au nom de la commune

Dossier n° PC 094 054 24W0013	
Déposé le : 19/06/2024	Complété le :

Demandeur	
Nom :	SCI HAMEAUX FLEURIS Monsieur LAHNIFI EL Mustapha
Adresse :	36 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 94320 THIAIS

Terrain	
Adresse :	9 Allée des Violettes
Réf. cadastrales :	AB 26
Superficie :	704 m ²

Caractéristiques du projet	
Objet de la demande :	Extension et surélévation du bâtiment principal et changement d'affectation d'un local en fond de parcelle à usage de stationnement pour créer 6 logements
Surface de plancher existante :	164 m ²
Surface de plancher créée :	140 m ²
Destination :	Habitation
Nombre de logements créés :	06

LA MAIRE D'ORLY,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

VU le Code du patrimoine et notamment ses articles L. 621-30-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020, et notamment le document graphique, le règlement d'urbanisme propre à la zone UPa, et l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la grande trame verte et bleue de la Seine au plateau de Longboyau ;

VU l'arrêté du président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_759 en date du 19 Août 2022, constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU d'Orly,

VU l'arrêté du Président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A2023_811 du 18 janvier 2023 relatif à la mise à jour n°2 des annexes du Plan local d'urbanisme de la commune d'Orly suite à l'approbation du RLPi,

VU l'arrêté du président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_838 du 04 juillet 2023 constatant la mise à jour n°3 des annexes du PLU d'Orly Bagneux,

VU l'arrêté du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_875 du 01 décembre 2023 constatant la mise à jour n°4 des annexes du PLU d'Orly,

VU la délibération du Conseil du Territoire de Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2024-03-12_3493 du 12 mars 2024 approuvant la modification n°1 du PLU d'Orly,

VU la prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 ;

VU la Charte de la construction durable approuvée par délibération du Conseil municipal d'Orly le 03 juin 2021 ;

VU le plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres et des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures classées approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 03 janvier 2002 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018/3846 en date du 21 novembre 2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le Département du Val-de-Marne ;

VU la carte du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pour la commune d'Orly, annexée au Plan local d'urbanisme susvisé ;

VU la demande de permis de construire numéro PC 094054 24W0013 ci-dessus référencée;

VU l'avis de dépôt de la demande référencée ci-dessus affiché à la mairie d'Orly le 24 juin 2024;

VU l'arrêté municipal numéro A-IVP-2023/001 en date du 13 mars 2023 portant délégation de fonctions et de signatures à Monsieur Jean-François CHAZOTTES, Premier adjoint au Maire ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur l'extension et la surélévation du bâtiment principal et le changement d'affectation d'un local en fond de parcelle à usage de stationnement, pour créer 6 logements;

CONSIDÉRANT que la parcelle AB 26 est située en zone UPa du plan local d'urbanisme susvisé, et a une superficie de sept cent quatre mètres carrés (704 m²) ;

CONSIDÉRANT les dispositions réglementaires de l'article **UP.3-1-3** « En secteur UPa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la superficie du terrain » ;

CONSIDÉRANT les dispositions particulières de l'article **UP.3-1-4-1** « Lorsqu'à la date d'approbation du PLU, une ou plusieurs constructions existent déjà sur le terrain et que l'emprise au sol maximale autorisée est consommée en totalité, un dépassement de la règle est autorisé dans une limite de 15 m² d'emprise au sol supplémentaire que le projet n'est pas conforme au plan local d'urbanisme susvisé ;

CONSIDÉRANT que l'emprise au sol des constructions existantes est égale à **31%** soit 222.10 m²

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240715-AURB2024246-AR
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024

CONSIDERANT que l'emprise au sol maximale autorisée sur la parcelle est consommée en totalité ;

CONSIDERANT qu'il ressort des pièces du dossier que la construction existante n'est pas conforme l'article **UP.3-1-3** du PLU en vigueur ;

CONSIDERANT que le projet vient créer une emprise au sol de **33%** soit 232.66 m² ;

CONSIDERANT que le projet crée une emprise au sol supplémentaire de **2%** ; et que cela vient aggraver l'irrégularité de la construction par rapport à la réglementation du PLU ;

CONSIDERANT dès lors que les travaux ne peuvent être autorisés qu'à condition de non aggravation ;

CONSIDERANT les dispositions réglementaires de l'article **UP.3-4-1-2** « Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain ».

CONSIDERANT que l'article **UP.3-4-2-1** dispose que : En secteur UPa, sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait ;

CONSIDERANT l'existence d'une construction à usage de stationnement en limite de fond de parcelle

CONSIDERANT l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle ;

CONSIDERANT que la construction existante n'est pas conforme à l'article **UP.3-4-2-1**, en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives,

CONSIDERANT que le projet prévoit le réaménagement du volume existant par la création de 2 logements ; et que cela entraîne un changement d'affectation du bâtiment en habitation ;

CONSIDERANT la définition d'une construction nouvelle au titre du règlement du PLU « Les constructions nouvelles comportent la création ex nihilo d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle installation, les travaux sur les constructions existantes, les extensions et les surélévations des constructions existantes, qu'elles soient principales ou annexes.

CONSIDERANT que le projet rentre dans ce cadre et qu'il est tenu de respecter les dispositions du présent article ;

CONSIDERANT que les **cas particuliers** prévus à l'article **UP.3-4-3** ne peuvent être appliqués ;

CONSIDERANT par conséquent, que le projet n'est pas donc conforme à la réglementation du PLU ;

CONSIDERANT l'article **UP.3-4-2-2** « En secteur UPa, si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à soit D=2,50 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe [...] » ;

CONSIDERANT la surélévation et l'extension du bâtiment principal existant, édifié en retrait de la limite séparative latérale ;

CONSIDERANT que la construction est située à une distance de retrait égale à **2.10 mètres** de la limite séparative latérale ;

CONSIDERANT dès lors que le bâtiment existant est implanté différemment de la règle définie ci-dessus ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240715-AURB2024246-AR
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024

CONSIDERANT que toutefois, conformément à l'article **UP.3-4-3-2** « Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :[...] Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,

CONSIDERANT que l'extension et la surélévation s'opère de manière discontinue sur la façade OUEST ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions règlementaires de l'article **UP 3-4-2-1** du PLU ;

CONSIDERANT que l'article **UP.4-1-2-3** du PLU dispose que « Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures »

CONSIDERANT les dimensions des baies créées et ou modifiées dans le cadre projet différent de celles existantes,

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions de l'article **UP.4-1-2-3** du PLU ;

CONSIDERANT que l'article **UP.5-1-2-1** dispose que « 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires ».

CONSIDERANT que la notice descriptive du projet mentionne le traitement des espaces libres en espaces verts ; mais que ceux-ci ne sont pas représentés sur les pièces graphiques du dossier ;

CONSIDERANT que le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet au regard de l'article UP.5-2-1.

CONSIDERANT les dispositions règlementaires de l'article **UP.5-2-1** « Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts.

CONSIDERANT que sur la base des pièces versées au dossier, le projet ne prévoit pas la création d'espaces verts dans les marges de retrait (30%), et qu'il convient de s'y opposer,

CONSIDERANT que le projet ne **respecte pas** les dispositions règlementaires de l'article **UP.5-2-1** du PLU ;

CONSIDERANT que l'article **UP.5-2-5** du PLU dispose que : « Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres » ;

CONSIDERANT que le plan de masse projet indique une superficie d'espace libre égale à 471.34 m² ;

CONSIDERANT la plantation de 4 arbres de haute tige, comme matérialisé sur le plan de masse ;

CONSIDERANT qu'il est requis dans le cadre du projet, la réalisation de 5 arbres de haute tige, conformément à la règle d'arrondi supérieur, au lieu de 4.71 arbres;

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions de l'article **UP.5-2-5** du PLU

CONSIDERANT les dispositions de l'article **UP.6-1-2** « Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240715-AURB2024246-AR
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur »

CONSIDERANT le plan de masse projet, côté à l'échelle 1/50e matérialise 4 places de stationnements dont les dimensions sont égales à 1.80 mètres de largeur et 3.60 mètres de longueur ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article **UP.6-1-2** ;

CONSIDERANT que conformément à l'article **UP.6-3-1**, la réalisation d'un espace de stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et requise dans le cadre du projet et doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m² par logement
- Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m² par logement
- Superficie minimale de 3 m² exigée.

En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés ».

CONSIDERANT que les plans annexés ne matérialisent pas l'emplacement du local destiné aux deux roues et du local poussette

CONSIDERANT que le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet au regard de l'article

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : La demande de permis de construire numéro PC 094 054 24W0013, est REFUSÉE. En conséquence, les travaux ne peuvent être entrepris.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté est exécutoire de plein droit dès l'accomplissement des mesures de publicité suivantes :

- publication au recueil des actes administratifs de la commune,
- notification au bénéficiaire,
- ampliation à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- **d'un recours administratif ou gracieux** auprès de l'autorité compétente qui a pris la décision ou hiérarchique auprès du Préfet du Val-de-Marne dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision afin de pouvoir former un recours contentieux contre la décision de rejet du recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse de l'autorité compétente au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours gracieux doit être notifié à l'adresse suivante :

Madame la Maire d'Orly
1 place François Mitterrand
94 310 Orly

Le recours administratif doit être notifié à l'adresse suivante :

Madame la Préfète du Val-de-Marne
21-29 avenue du Général de Gaulle
94 011 Créteil cedex

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240715-AURB2024246-AR
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024

- **d'un recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (sauf si ce dernier est l'auteur du recours). Il est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Le recours contentieux doit être introduit à l'adresse suivante :
Madame la Présidente du Tribunal administratif
Greffe du Tribunal administratif de Melun
43 rue du Général de Gaulle
Case postale n° 8630
77 008 Melun cedex

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire du présent arrêté est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de modification pour les informations le concernant auprès de la Mairie d'Orly.

ARTICLE 5 : La Directrice générale des services de la Ville d'Orly est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté est établi sur 7 pages.

Fait à Orly, le

15 JUL. 2024

Imène SOUID

Maire
Conseillère départementale du Val-de-Marne



INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

SANCTIONS PÉNALES ENCOURRUES

Le fait d'exécuter des travaux soumis à autorisation d'urbanisme en méconnaissance des obligations imposées par les titres I^{er} à VII du Code de l'urbanisme et en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant maximal de 6 000 euros par mètre carré de plancher en cas de construction de surface de plancher ou de 300 000 euros dans les autres cas. En cas de récidive, outre la peine d'amende définie précédemment, un emprisonnement de six mois peut être prononcé (article L.480-4 du Code de l'urbanisme). Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

- en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par une autorisation d'urbanisme,
- en cas d'inobservation, par le bénéficiaire d'une autorisation accordée pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Le tribunal peut imposer au bénéficiaire de travaux irréguliers un délai pour exécuter un ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation des locaux. Il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 euros au plus par jour de retard, avec réévaluation possible du montant de l'astreinte au-delà de ce maximum en cas de non-exécution des travaux dans l'année de l'expiration du délai (article L.480-7 du Code de l'urbanisme).