

1A 199 838 87775



**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Permis de construire déposé le 30/09/2022		Dossier n° : PC 034 163 21C0084 M01	
Complété le			
Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 13/10/2022			
Par :	Monsieur LAURENT Arnaud, Madame DESGRUGILLIERS Sandrine	Emprise au sol :	/
Demeurant à :	4 Rue del Lengadoc 34570 PIGNAN	Surface de plancher :	/
Représenté par :	/	Nb de logements :	/
Pour :	AJOUT TERRASSE CARREEE DE 32.12 M² ET PISCINE DE 32.68M²		
Sur un terrain sis à :	LOT 371 - ZAC DU PRADAS 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Section AK Parcelles 215, 255	Destination	/

Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

Vu la demande susvisée ;

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 9 juillet 2008 dont la dernière modification date du 27 septembre 2018 ; ;

Vu la situation du projet, en zone **2AUc** du document d'urbanisme en vigueur ;

Vu le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et les prescriptions réglementaires des zones **IV** tel qu'appliqués au périmètre de la ZAC du Pradas ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC du PRADAS ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du PRADAS ;

Vu l'arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau délivré le 8 septembre 2011 à la SARL Le Pradas pour l'aménagement de la ZAC du Pradas, avec le dossier de demande d'autorisation y annexé, et le porter à connaissance complémentaire validé le 19 juin 2018 ;

Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrains, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Environnementales et Paysagères (CPAUEP) et leurs annexes de la ZAC du PRADAS en date du 22/03/2021 du lot n°371 ;

Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 371 (SP : 180 m²) ;

Vu le permis de construire n° PC 034 163 21C0084 accordé le 28 mars 2022 pour la construction d'une maison individuelle avec garage pour une surface de plancher créée de 131,14 m² ;

Considérant que la fiche technique du lot 371 délimite une emprise bâti maximale imposant notamment un recul minimal des constructions de 3 m à compter de la limite séparative Est ;

Considérant que l'alinéa 6-3-5 du titre I du règlement du PLU et la fiche annexe piscine du lot ne permettent de déroger à ce recul de 3 m et d'implanter une piscine avec un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives que pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une piscine en recul de 2 m de la limite séparative Est ;

Considérant que le terrain d'emprise du projet est pentu ; qu'il ressort d'une analyse croisée des différentes pièces du dossier, et notamment du plan en coupe B et des plans des façades Sud et Est après travaux, que cette piscine présentera un débord, côté Est, de + 0,84 m par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas la réglementation ci-dessus rappelée ;

Considérant que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (alinéa 6-1-3 du titre I et article 4-2AU,2,a) du règlement) et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial telles qu'appliquées au périmètre de la ZAC du Pradas imposent le renvoi des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées des lots individuels dans le réseau collectif des eaux pluviales de la ZAC ou, à défaut, leur maintien sur la parcelle dans le respect des techniques et volumes prescrits par le schéma directeur d'assainissement pluvial ; qu'il impose également pour les eaux de ruissellement pluvial issues des surfaces imperméabilisées autres que les toitures, leur renvoi vers le réseau pluvial de la ZAC ou, à défaut, leur épandage en surface dans le jardin pour une infiltration naturelle sans aucun rejet extérieur ;

Considérant que le projet porte sur la création d'une terrasse carrelée de 32,12 m² et d'une piscine de 32,68 m² ; qu'il a donc pour effet de créer de la nouvelle surface imperméabilisée ;

Considérant qu'aucune modalité de gestion des eaux de ruissellement pluvial de cette nouvelle surface imperméabilisée (terrasse et trop-plein de la piscine en cas de pluies) n'est prévue ;

Considérant que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme précise que le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que les dispositions du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC imposent la soumission de tout projet à l'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC afin de veiller à la qualité architecturale de l'opération ;

Considérant que le projet porte sur la création d'une terrasse carrelée dans le prolongement de la façade Sud de la construction et d'une piscine en surélévation du niveau du terrain naturel ; qu'il est de nature à impacter la qualité architecturale de l'ensemble ;

Considérant qu'aucune pièce du dossier n'a été visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC du Pradas et qu'aucun avis de l'architecte coordonnateur n'est joint à la demande ;

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer de la bonne insertion du projet au sein de l'opération de la ZAC du Pradas ;

Considérant que l'alinéa 6-3-5,3) du titre I du règlement PLU et de la fiche annexe piscine du lot, imposent que les équipements techniques des piscines (machinerie, filtration, ...) soient implantés en respectant un recul minimal de 3 m à compter des limites séparatives ;

Considérant que le projet ne précise pas la localisation de ces éléments techniques ;

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;

Considérant que le dossier comporte des modifications du permis initial non signalées, à savoir : suppression de l'escalier d'accès à la porte fenêtre sur les plans de façades Nord et Est / suppression des lames horizontales du portillon en infraction avec le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC applicable au lot qui impose ces éléments / modification de la teinte de la façade sur la représentation graphique du projet après travaux en infraction avec le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC applicable au lot qui impose le blanc cassé ;

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;

Considérant que le dossier comporte des erreurs, à savoir : indication de la surface des espaces en pleine terre après modification ; qu'en effet, la surface en pleine terre indiquée dans le permis initial était de 338,30 m² et celle indiquée dans la demande de permis modificatif de 317,33 m² alors que le projet crée de nouvelles constructions d'une emprise totale de 64,80 m² (terrasse 32,12 m² + piscine 32,68 m²), ce qui devrait ramener la surface des espaces en pleine terre à 273,50 m² (338,30 m² - 64,80 m²) / représentation erronée du niveau du terrain naturel par rapport aux constructions et à la piscine sur le plan en coupe A car le niveau du terrain naturel inscrit sur ce plan correspond à celui de la coupe du permis initial au niveau du garage et non du terrain naturel en contrebas où est implantée la piscine);

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;

Considérant l'ensemble de ces éléments ;

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire modificatif est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

A MONTARNAUD, le 24/11/2022
Le Maire de MONTARNAUD,
Monsieur Jean-Pierre PUGENS



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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).

