



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 16/12/2022

N° PC 079195 22 E0042

Par :	SA Immobilière Atlantic Aménagement représentée par M. BERTHOMME ÉRIC
Demeurant à :	20 Rue de Strasbourg 79000 Niort
Pour :	Construction de 3 logements sociaux
Sur un terrain sis à :	Impasse du Virollet AC 727, 723, 573, 725, 572, 770

**Surface de plancher construite :
218,69 m²**

Destination : Habitation,

LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
VU le plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, en date du 09/11/2021,
mis à jour le 28/10/2022,
VU le règlement de la zone 1AUh,

CONSIDERANT que l'article R421-19-a du code de l'urbanisme dispose que "*doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement*"; pour autant le projet, qui abouti à une division en propriété avec création d'accès et équipements communs, n'a pas été précédé d'une demande de permis d'aménager,

CONSIDERANT que l'article 4 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes ; pour autant le projet qui prévoit un enduit blanc ne saurait s'harmoniser avec les teintes locales caractérisées par des tons pierre/sable, pas plus qu'avec les constructions voisines,

CONSIDERANT que l'article 4 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que les toitures en tuiles seront de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge ; pour autant le projet prévoit des tuiles de tons mêlés, sans pour autant préciser le coloris dominant,

CONSIDERANT que l'article 4.1.5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que : « *Les clôtures sur voies et emprises publiques ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées : - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales. - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.*

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile. S'agissant des autres clôtures, elles devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.” ; pour autant le projet prévoit que les jardins seront clôturés avec des clins bois mis en oeuvre sur des ensembles grillagées, sans précision supplémentaire quant à l'implantation et la hauteur,

CONSIDERANT que l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que “les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,). En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, le débit de fuite maximale autorisé dans le réseau public d'assainissement pluvial est de 3 l/s “ ; . pour autant le projet n'apporte aucune précision quant à la gestion des eaux pluviales,

ARRETE

Article unique : le permis de construire modificatif est refusé.

Le 13 MARS 2023

Le Maire

P/le Maire et par délégation,
L'adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'économie
Jérôme BARON



Information complémentaire :

Pour le cas où une nouvelle demande de permis de construire viendrait à être déposée, il conviendra de joindre au dossier l'attestation relative au respect de la réglementation thermique (RE 2020) et de préciser les matériaux et coloris des abris de jardin.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 16/02/2022
- Arrêté transmis le 14/03/2023

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

❖ DELAIS ET VOIES ET RECOURS : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant 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'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 valant rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette décision devant le tribunal administratif compétent.