

2024URBA142

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 27/05/2024	Complété le 22/07/2024	N° PC 34337 24 V0023
Affichée le 20/06/2024		
Par	A2N IMMO	
SIRET	90274277400026	
Représenté par	Monsieur DERIAZ ROCK	
Demeurant à	12, Rue des Muscadels 34970 LATTES	
Pour	Le projet concerne la division et la rénovation d'un ensemble immobilier datant de plus de 30 ans recevant 3 logements totalisant 252,61 m2 de SdP réalisée en rez-de-chaussée élevé d'un étage. Se trouvent également une piscine et des dépendances, actuellement utilisées comme garage, poulailler et débarras. La piscine est destinée à être démolie et sera remplacée par un emplacement de parking de 6 places. Le poulailler sera également démolie.	
Sur un terrain sis	242 Boulevard du Chapitre 34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE	
Parcelle(s)	AH 97	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'urbanisme approuvé ;
- Vu** l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 02/08/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse des services ENEDIS en date du 25/06/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 22/07/2024 ;
- Vu** l'avis tacite réputé favorable du service archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 19/07/2024 ;

Considérant que le projet concerne la division et la rénovation d'un ensemble immobilier datant de plus de 30 ans recevant 3 logements totalisant 252,61 m2 de SdP réalisée en rez-de-chaussée élevé d'un étage. Se trouvent également une piscine et des dépendances, actuellement utilisées comme garage, poulailler et débarras. La piscine est destinée à être démolie et sera remplacée par un emplacement de parking de 6 places. Le poulailler sera également démolie.

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UA au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;

Considérant l'article UA.13 du PLU qui dispose qu'une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre et que le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones et qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU que la parcelle se situe dans un secteur où une surface minimale de 30% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre ;

Considérant qu'il ressort du dossier que la parcelle AH 97 a une superficie de 578 m² et ne possède qu'un unique espace de pleine terre de 15,95m² sous la forme d'un espace vert et que le projet supprime l'espace vert susvisé au profit d'un parking automobile de six places en « gravier et

stabilisateur de gravier alvéolaire 100% absorbant sur pleine terre » selon la notice et en béton absorbant selon le plan de masse ;

Considérant les plans uniquement et sans justificatif sur le béton ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que l'article UA.11.7 du Plan local d'urbanisme dispose que « les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

Considérant que la pièce du dossier PC 10-1 « Notice complémentaire relative au projet architectural » reçue en pièces complémentaires en date du 22/07/2024 mentionne la « création d'un portail piéton sur le boulevard du Chapitre ».

Considérant que la pièce du dossier PC 10-1 « Notice complémentaire relative au projet architectural » identifiée comme « Notice concernant les matériaux », ainsi que les autres pièces du dossier, ne font pas état du matériau dont sera fait le portillon piéton ;

Considérant dès lors que le dossier ne peut confirmer le respect de l'article susvisé ;

Considérant l'article UA11.6 du PLU qui dispose que les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

Considérant que le dossier fait état de 5 unités extérieures de climatisation existantes, installées en façade, non dissimulées par des grilles, et de 2 unités supplémentaires à créer par le projet.

Considérant que la pièce du dossier PC3.2 PRO intitulé « coupe sur escalier » déposée en date du 22/07/2024 en pièce complémentaire fait état de l'installation d'au moins deux unités extérieures de climatisation en rez-de-chaussée contre la façade nord-ouest ;

Considérant que les mêmes pièces complémentaires mentionnent « que les anciennes et nouvelles unités (de climatisation) seront dissimulées par des ventelles » sans justificatif sur leur encastrement ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant que le dossier fait état, page 8 du Cerfa, de surfaces de plancher créées par changement de destination mais qu'aucune autre surface supprimée n'y est renseignée corrélativement afin de justifier ledit changement ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et qu'il ne permet pas de vérifier la conformité du projet au respect de l'ensemble du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article UA12 du PLU qui dispose qu'il est exigé que : « Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;

- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;

- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m². ».

Considérant que le dossier ne fait pas état du nombre de mètres carrés par logement ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'article susvisé ;

Considérant que l'article UA11.1 du PLU qui dispose qu'il est exigé que : « Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. »

Considérant que le dossier ne fait pas état du traitement apporté à l'encadrement des baies sur le plan des façades, la notice et l'insertion graphique ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisés ;

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Considérant que selon l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la Commune par le service GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) de Montpellier Méditerranée Métropole,

« l'emprise est soumise à du ruissellement provenant du Boulevard du Chapitre (1m d'eau à l'entrée de la parcelle) » :

Considérant que selon le projet il apparaît dans les pièces du dossier un logement en rez-de-chaussée dans la zone susceptible de recueillir de l'eau à hauteur de 1m et qu'il n'est pas précisé dans le dossier si ce logement est existant ou à créer ;

Considérant dès lors qu'en l'état le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique mais aussi que celui-ci est susceptible de présenter un risque d'inondation par ruissellement pluvial ;

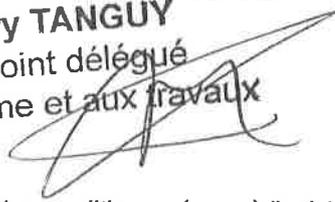
ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **18 OCT. 2024**

Par délégation du Maire,

Thierry TANGUY
1er adjoint délégué
à l'urbanisme et aux travaux



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.