



ARRÊTÉ DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le maire au nom de la commune

N° 2022U-367

Dossier n° : PC 031547 22 U0048 Déposé le : 26/09/2022 Complété le : 24/10/2022 <u>Nature des travaux</u> : CONSTRUIRE 3 MAISONS, REAMENAGER UNE MAISON ET DEMOLIR DES ABRIS JARDINS, DES GARAGES ET UNE PARTIE DE LA MAISON <u>Adresse des travaux</u> : 160 CHEMIN DE GAY 31600 SEYSSES <u>Références cadastrales</u> : 000AV0021, 000AV0022	<u>Demandeur</u> : SCI MATLIE MONSIEUR PREVOT MIKAEL 4 CHEMIN DES POUNTILS 31410 LAVERNOSE-LACASSE
Surface de plancher projetée: 249.9 m²	

Le Maire de SEYSSES,

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE présentée le 26/09/2022 par la SCI Matlie représentée par Monsieur PREVOT Mikael demeurant 4 chemin des Pountils 31410 LAVERNOSE-LACASSE et enregistrée par la mairie de SEYSSES sous le numéro PC 031547 22 U0048 en vue de construire 3 maisons individuelles, réaménager la construction existante en 2 logements, démolir 2 abris de jardin, 2 garages et une partie de la maison existante ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/02/2010, modifié le 24/11/2011, révisé le 24/05/2012 et le 26/02/2020 et modifié en dernière date le 15/02/2022 ;

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne, approuvé le 22/12/2008 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23/01/2019 instituant l'obligation du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération en date du 23/01/2019 instaurant la déclaration préalable pour autorisation de clôture sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CUb 03122U0037 en date du 24/03/2022 ;

Vu les pièces annexées au dossier de demande ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 24/10/2022 ;

Vu l'avis d'ENEDIS - Autorisations d'Urbanisme Midi-Pyrénées en date du 04/10/2022 ;

Vu l'avis réputé favorable du SDIS de Haute-Garonne ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Dispositions communes - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères - 4 - Stationnement - b.*

Stationnement des vélos » qui dispose « Habitation - logement- Les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² » ;

Considérant que le projet de réaménagement de la construction existante en 2 logements, prévoit le stationnement des vélos à l'extérieur et non à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Dispositions communes - Chapitre 3 Equipements et réseaux - 1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées - . Voirie* » qui dispose « Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour [...], doivent permettre de répondre notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile avec une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres (largeur minimale de chaussée à double sens 5,5 m et à sens unique 3,50 mètres) » ;

Considérant que le projet prévoit la desserte des constructions par un ponceau d'une largeur de 5 m et par une voie en impasse d'une largeur de 4.5 m et sans dispositif de retournement ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Zone UB- Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité - 3. - Mixité fonctionnelle et sociale* » qui dispose « Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m² de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH) » ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 3 maisons et le réaménagement d'une maison composée de 2 logements soit un total de 5 logements sans prévoir de surface affectée à du logement locatif conventionné ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Dispositions communes - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères - 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures* » qui précise « Tout projet de construction ou d'aménagement, doit permettre : La prise en compte d'une bonne adaptation au sol et à la topographie, ainsi que la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants » ;

Considérant que le projet de par son implantation et sa volumétrie ne s'insère pas dans le paysage environnant ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Dispositions communes - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères - 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures - a. Façades / Aspect extérieur* » qui dispose « Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette de couleurs des matériaux de couverture, maçonnerie, enduits et badigeons annexée au présent règlement (palette du SDAP). » ;

Considérant que le projet prévoit le traitement des façades des constructions par un enduit de teinte naturelle chaux orienté blanc' et 'gris souris' ne respectant pas la palette de couleur du SDAP annexée au PLU ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « *Dispositions communes - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères - 2 - Qualité urbaine,*

architecturale, environnementale et paysagère - 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures - c. Clôtures » qui stipule « Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées [...] par des grilles ou grillages , doublés de haie vive ou d'un écran d'arbustes » ;

Considérant que le projet prévoit l'édification de clôtures en limite séparative constituées uniquement de panneaux grillagés ;

Considérant le règlement du Plan Local d'Urbanisme « Zone UB - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 1 - Volumétrie et implantation des constructions - c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » qui dispose « Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures). Les constructions doivent être implantées : Par rapport aux autres voies et emprises publiques : l'implantation des constructions doit être en retrait d'au moins 3 mètres » ;

Considérant que le 'bâtiment A' est implanté à l'alignement de la voie d'accès ;

Considérant que le 'bâtiment D' est implanté pour partie à l'alignement et pour partie à une distance inférieure à 3 mètres de la voie ;

Considérant les dispositions du PADD du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui a pour ambition « de donner des limites claires à l'urbanisation' avec pour objectif 'd'affirmer le rôle de transitions urbaines et paysagères des 'franges' d'urbanisation en préservant le caractère 'aéré' des secteurs situés en limite de territoire aggloméré, devant jouer le rôle de transition entre territoire habités et espaces ruraux » ;

Considérant que l'unité foncière objet du projet est situé en limite de la 'zone N' ;

Considérant que les parcelles urbanisées situées à la limite de la zone Naturelle concernée par le projet, sont peu denses et que la construction de 3 logements supplémentaires entraine une densification de cette frange ne lui permettant pas de jouer son rôle de transition entre territoire habité et espaces ruraux ;

ARRÊTE

Article unique

La demande de **PERMIS DE CONSTRUIRE** est **REFUSÉE**.

Date d'affichage : - de l'avis de dépôt : 29/09/2022 Certifié exécutoire, Reçu en Sous-préfecture : Le 22/12/2022 Affiché le 22/12/2022 jusqu'au 22/02/2023	Seysses, le 15 décembre 2022 Le Maire, Jérôme BOUSSELOUP, 
---	---

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur 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 (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérécours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). 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).