

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de LAURENS

DOSSIER : N° PC 034 130 24 H0019

Déposé le : 12/12/2024

Dépôt affiché le : 16/12/2024

Complété le : 19/12/2024

Demandeur : M. GERARD CABANEL Lucas

Demandeur Complémentaire : Mme GERARD CABANEL Laure

Nature des travaux : Construction de deux Villas avec piscines et un hangar

Sur un terrain sis à : Chemin du Moulin à LAURENS (34480)

Référence(s) cadastrale(s) : 34130 E 322, 34130 E 324

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de LAURENS

VU la demande de permis de construire présentée le 12/12/2024 par Monsieur GERARD CABANEL Lucas, Madame GERARD CABANEL Laure,

VU l'objet de la demande

- Pour un projet de construction de deux villas avec piscines et un hangar ;
- Sur un terrain situé Chemin du Moulin
- Pour une surface de plancher créée de 380 m² ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22/06/2007- modifié le 06/10/2008 et le 13/12/2010, sa révision simplifiée en date du 07/11/2011 et ses modifications simplifiées approuvées les 03/09/2012 et 06/05/2024 ;

Vu la réglementation en zone AUh,

Vu l'emplacement réservé n°9 et l'attestation de la Commune indiquant que le projet a été abandonné (Annexe 1),

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SICTOM en date du 16/12/2024 (Annexe 2),

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal Mare Et Libron favorable concernant le raccordement à l'eau potable et défavorable concernant le raccordement à l'assainissement collectif en date du 02/01/2025 (Annexe 3),

Vu l'avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC) joint au dossier,

Vu l'avis de renonciation à prescrire du Service Régional de l'Archéologie en date du 13/12/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 21/01/2025 (Annexe 4),

Vu l'avis favorable tacite de l'agence régionale de santé,

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-04-14846 portant définition du cadre de mise en œuvre des mesures de restriction ou d'interdiction temporaire des prélèvements et usages de l'eau en période de basses eaux,

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15457 portant mise en place des mesures de restrictions des usages de l'eau dans le cadre de la gestion de la sécheresse,

Vu l'arrêté Communal en date du 11/04/2024 interdisant la construction de piscines privées à usage familial (Annexe 5),

Considérant que le projet est situé en zone AUh, zone qui correspond à l'emprise de l'opération d'ensemble « les Hons »,

Considérant que cette zone non équipée, sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous la forme d'une opération d'ensemble, entièrement dédiée à l'habitat, sous différentes formes et à la création d'équipements publics,

Considérant que la constructibilité est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble,

Considérant que la zone AUh a une superficie d'environ 10 hectares et que la demande porte sur un terrain de 4042 m²,

Considérant que le projet ne fait pas parti d'une opération d'ensemble,

Considérant que le projet prévoit une construction de 73m² à destination d'entrepôt,

Considérant que le projet n'est pas entièrement dédié à l'habitat et aux d'équipements publics,

Considérant que l'article 4 de la zone AUh indique que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement,

Considérant que le Syndicat Intercommunal Mare Et Libron a émis un avis défavorable concernant le raccordement à l'assainissement collectif,

Considérant que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome n'est pas autorisée en zone AUh,

Considérant que l'article 12 indique qu'en zone AUh les parcelles à vocation d'habitation seront dotées d'une ou 2 places de stationnement sur un recul de 5m, non clos à l'intérieur des parcelles,

Considérant que pour les 2 villas les stationnements prévus sont clos,

Considérant que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indique 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 la commune se trouve en niveau d'alerte sécheresse,

Considérant le risque de rupture d'alimentation en eau potable et les difficultés de lutte contre les incendies consécutives au manque d'eau,

Considérant la nécessité de préserver les usages prioritaires dont en premier lieu la santé, la sécurité civile, l'approvisionnement en eau potable et la préservation des écosystèmes aquatiques,

Considérant qu'en application de l'article I 2212-2 du CGCT la maire peut prendre des mesures de police administrative générale adaptée à la situation locale pour restreindre les usages de l'eau sur le fondement de la salubrité et de la sécurité publique,

Considérant l'arrêté communal en date du 11 avril 2024 interdisant la construction de piscines privées à usage familial jusqu'à nouvel ordre (annexe 5),

Considérant que la demande prévoit la construction de deux piscines privées à usage familial,

Considérant que le projet est situé dans la zone 2 du règlement d'assainissement pluvial,

Considérant qu'en cas d'imperméabilisation sur plus de 100m², l'imperméabilisation des sols doit être compensée,

Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositif de rétention des eaux pluviales,

Considérant que le règlement pluvial indique que les planchers des habitations doivent être réhaussés d'au moins 20cm par rapport au terrain naturel et se trouver au moins 20cm au-dessus de la voie publique qui dessert la parcelle,

Considérant que les planchers des 2 habitations ne sont pas suffisamment réhaussés,

Considérant que le projet ne respecte pas la réglementation en vigueur,

ARRÊTE

Article Unique : Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

LAURENS, le 29/01/2025
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,
Jacques ROMERO



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr