

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

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | Référence dossier : |
|---|--|---------------------|
| <i>Déposée le 14/04/2025</i> <i>Affichée le 18/04/2025</i> | <i>Complète le 14/04/2025</i> | N° PC0692812500004 |
| <i>Par :</i> <i>Demeurant à :</i> | Madame MONEGAT Georgina 192b rue de l'Eglise 69970 MARENNES | |
| <i>Pour :</i> | Construction d'un garage accolé à la maison et transformation du garage existant en pièce habitable | |
| <i>Sur un terrain sis :</i> | Rue de l'Eglise à MARENNES (69970) | |

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13/04/2021,

Vu la zone Uc du PLU, et son règlement,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Ozon approuvé le 09/07/2008,

Vu la décision de non-opposition à la déclaration préalable de division n° DP0692702200003, en date du 04/02/2022,

Considérant que le projet, objet de la présente demande, est situé dans l'emprise du lotissement, constitué de 4 lots, ayant fait l'objet de la déclaration préalable de division n° DP0692702200003,

Considérant l'article R151-21 du code de l'urbanisme, lequel édicte : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* »,

Considérant qu'en l'absence de précisions inscrites dans le plan local d'urbanisme indiquant que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet,

Considérant que le projet, objet de la présente demande, est situé en zone Uc du PLU,

Considérant l'article Uc4 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, lequel édicte : « *...Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement doit être au minimum égale à 4 m* »,

Considérant que le projet porte sur la construction d'un garage accolé à la construction existante et à la transformation du garage existant en pièce habitable,

Considérant que le projet de garage est implanté à une distance mesurée de 2.9 m à 3 m de la limite séparative externe nord (limite avec la parcelle cadastrée C 1922) du lotissement issu de la déclaration préalable de division susvisée, soit à moins de 4 mètres de celle-ci,

Considérant que l'implantation du garage, telle que projetée, ne respecte ainsi pas l'article Uc4 du règlement du PLU,

Considérant l'article Uc13 du règlement du PLU relatif à la réalisation d'aires de stationnement, lequel impose pour un logement de type T4 à T5 : 4 places de stationnement,

Considérant que le projet prévoit la transformation du garage existant en pièce habitable,

Considérant que le plan de masse, joint à la demande, matérialise une des quatre places de stationnement requises par le règlement du PLU dans l'emprise du garage transformé en habitation,

Considérant ainsi que le dossier déposé ne permet pas de justifier de 4 places de stationnement alors que le logement existant était déclaré dans le permis de construire n°PC0692812200004 autorisant la construction de celui-ci comme étant un logement de 5 pièces,

Considérant que le dossier déposé ne permet pas de justifier du respect de l'article Uc4 du règlement du PLU,

Considérant en outre, que la présente demande ne permet pas de vérifier que les règles d'emprise au sol des constructions et de gestion de gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie édictées par les articles Uc6 et Uc12 du règlement du PLU sont respectées à l'échelle du périmètre du lotissement issu de la déclaration préalable de division n° DP0692702200003,

Considérant que projet méconnaît les dispositions susvisées du code de l'urbanisme et du règlement du PLU de la commune de Marennes,

ARRETE

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

Le 11/06/2025

Le Maire,

Timoteo ABELLAN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions de l'Article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif de Lyon d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée, éventuellement au moyen d'une requête déposée sur le site 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).