

COMMUNE
de TRANS-EN-PROVENCE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
Décision du maire au nom de la commune

Demande déposée le 04/07/2024 et complétée le 21/08/2024		N° PC 083 141 24 K0018
Par :	SCI MEDITERRANEE	Surface terrain :20355 m²
Représentant :	Monsieur ABRIAL PIERRE	
Demeurant à :	105 ROUTE DES CHAPPES, 06410 BIOT	
Terrain sis à :	Chemin des Bois Routs	
Cadastre :	141 AD 117	
Pour	Permis valant division parcellaire d'un ensemble immobilier de 54 logements dont 23 logements sociaux, piscine, locaux vélos, pool house, places de stationnement, clôtures	

Monsieur le Maire,

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 13/06/2013 et ses évolutions ultérieures ;

VU l'arrêté préfectoral du 26/03/2014 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) lié à la présence de la rivière Nartuby et au ruissellement du vallon de Gandhi sur la commune de Trans en Provence ;

VU l'arrêté préfectoral du 07/01/1997 portant prescription du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMVT) ;

VU l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

VU la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

VU l'article R.425-2 du code de l'urbanisme ;

VU le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) approuvé le 20 décembre 1993, devenu site patrimonial remarquable ;

VU le site inscrit "cascade et gorges de la Nartuby" ;

VU le REFUS d'accord de l'ABF en date du 26/07/2024 ;

VU l'avis DEFAVORABLE du service DEA (eau) en date du 25/07/2024 ;

VU l'avis DEFAVORABLE du SDISS en date du 29/07/2024 ;

VU l'avis DEFAVORABLE du service GEPU (eaux pluviales) en date du 10/10/2024 ;

VU la demande de permis de construire susvisée,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 54 logements dont 23 logements sociaux, piscine, locaux vélos, pool house, places de stationnement, clôtures.

VU l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

VU le REFUS d'ACCORD de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/07/2024 ;

CONSIDERANT que le nouveau projet présenté est similaire à la précédente demande (PC 083141 23 K0003). Toutefois, le projet est situé en zone S 'sensible' du SPR (ZPPAU) de Trans-en-Provence, dans une zone de « protection des lignes de crête ». Dans cette zone S, la ligne de crête génère un retrait des constructions sur une largeur de 30 mètres et les projets doivent s'attacher à préserver l'environnement paysager.

Malgré la suppression d'une partie des constructions et leur accès au nord de la parcelle, l'emprise du bâti et des aménagements annexes reste très importante et compromet la préservation paysagère du terrain ce qui est contraire à la vocation de la zone ; que par ailleurs, la couverture terrasse du volume de garage, qui n'a pas été modifiée, n'est pas conforme au règlement du SPR qui préconise que les toitures terrasse doivent être mise en œuvre de manière exceptionnelle.

CONSIDERANT que le projet, par sa situation, ses dimensions et ouvrages à édifier est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages (article R.111-27 du Code de

l'urbanisme) ;

VU l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui précise 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 qu'en cas d'incendie se déclarant à l'intérieur de la construction, les services de secours doivent être en mesure d'accéder à ces constructions et de procéder à l'extinction du feu, en tenant compte notamment des moyens techniques dont ils disposent. Les conditions d'intervention des sapeurs-pompiers du Var ont été définies dans le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 08/02/2017 : largeur des voies d'accès, aire de manœuvre et de retournement des engins, éloignement et caractéristiques du point d'eau, etc. ;

CONSIDÉRANT que lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la capacité du SDIS du Var à lutter contre l'incendie n'est pas garantie et qu'il existe donc un risque pour la sécurité tant des occupants de la construction que pour les sapeurs-pompiers eux-mêmes ;

CONSIDÉRANT qu'en tenant compte des dispositions du RDDECI et au vu de la situation du projet, la DECI ne peut convenablement être assurée qu'au moyen d'un point d'eau délivrant au minimum 60 m³/heure pendant deux heures à moins de 200 m du projet ;

VU l'avis DEFAVORABLE du SDISS en date du 29/07/2024 ;

CONSIDÉRANT que les poteaux incendie les plus proches du projet, à savoir PI TPE 1 et PI TPE 12 sont indisponibles.

CONSIDÉRANT qu'en l'état, la réserve proposée n'est pas conforme au RDDECI et ne peut assurer la DECI : Le positionnement de l'orifice d'aspiration n'est pas positionné judicieusement et n'est pas utilisable en raison de la rigidité des tuyaux d'aspiration. Celui-ci doit permettre de stationner l'engin en marche arrière conformément à la fiche 2-2-4-1, « Les plateformes d'aspiration » du RDDECI.

CONSIDÉRANT que dans ces conditions, la défense extérieure du projet contre l'incendie, eu égard aux moyens dont dispose le SDIS du Var, ne peut pas être assurée et qu'il existe un risque pour la sécurité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Article UC3-2 du PLU ;

CONSIDÉRANT que les voies communales du chemin des Clauses (4,5 m en moyenne) et du chemin des Bois Routs (4,9 m en moyenne) ont une largeur insuffisante pour absorber le trafic supplémentaire lié au projet ;

CONSIDÉRANT que les caractéristiques de ces chemins sont telles que le trafic supplémentaire conduirait, en l'absence d'aménagement, à des problèmes de fluidité et de sécurité notamment pour le croisement des véhicules et pour la circulation des piétons ;

CONSIDÉRANT que la commune n'a pas prévu de recalibrer ces chemins ;

CONSIDÉRANT que la voie publique conduisant au projet présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie ou pour celle des personnes utilisant cette voie (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

VU l'article L.111-11 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés* » ;

CONSIDERANT que toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément à la réglementation en vigueur (article UC.4 du règlement du PLU) ;

VU l'avis DEFAVORABLE du 25/07/2024 du service de l'eau (DEA) ;

CONSIDERANT que le secteur est en tension ; qu'au regard des caractéristiques du réseau et de la ressource, l'alimentation en eau potable ne peut pas être assurée avec un débit et une pression pérennes et suffisants pour les besoins de l'opération, et que la collectivité n'envisage pas de réaliser les travaux dans un délai déterminé ;

CONSIDERANT que le projet ci-dessus en objet ne respecte pas l'article UC.1 du PLU.

VU l'avis DEFAVORABLE du service GEPU (eaux pluviales) en date du 10/10/2024 ;

CONSIDERANT que les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées vers le bassin de rétention individuel prévu à cet effet sur la parcelle conformément à l'article UC 4 du PLU susvisé ;

VU le volume de stockage défini dans le PLU d'au moins de 130 l/m² imperméabilisé pour la zone de production n°1.

VU le volume de stockage déclaré dans le permis est de 120l/m².

CONSIDERANT que le volume des bassins de rétention est sous dimensionné.

VU l'imperméabilisation à 50% des voiries non étanches.

CONSIDERANT que, sauf preuve de perméabilité contraire (fiche technique des différents matériaux utilisés, test de perméabilité), les surfaces sont considérées comme imperméable ;

CONSIDERANT que de ce fait, le projet est de nature à aggraver les risques de ruissellements et à compromettre la sécurité publique (R111-2 du code de l'urbanisme) ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : le présent permis de construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 2 : OBSERVATIONS

En cas de nouveau dépôt, il conviendra de fournir les pièces suivantes :

SDISS : Prescriptions techniques supplémentaires à respecter :

La réserve incendie devra être accessible en permanence.

Installer un dispositif de débrayage manuel du portail avec clé triangulaire de 1 mm pour l'accès des sapeurs-pompiers. Installer un poteau d'aspiration DN 100 (un seul point d'aspiration)

GEPU : information manquantes :

Considérant que les données permettant de déterminer le système de compensation des eaux de pluie ne sont pas suffisantes.

Ne sont pas renseignés notamment :

- L'entretien programmé du bassin de rétention et le système anti-pollution mis en place (un dégrilleur),
- L'autorisation de rejet par le gestionnaire du réseau récepteur.

Recommandation(s) :

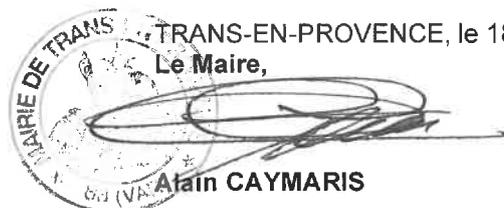
Au regard de la superficie du terrain et du volume d'eau compensé, il est fortement préconisé d'infiltrer au maximum les eaux de pluie (noues, ou bassins

secs). Il devra être prouvé par un test de perméabilité que le terrain est capable d'infiltrer le volume d'eau de pluie réglementaire.

Les bassins étant vidés en 4 heures, autant que possible, il est recommandé :

- de diminuer le débit de fuite afin de tendre, dans la mesure du possible, à une vidange totale des bassins en 24 heures.

Il est recommandé de favoriser une diversité des usages des espaces de rétention (aire de jeux, espaces de détente, espaces sportifs, etc.).

TRANS-EN-PROVENCE, le 18/10/2024
Le Maire,
Alain CAYMARIS

TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 25 OCT. 2024

AFFICHÉ EN MAIRIE LE : 24 OCT. 2024

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.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester le refus, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (Toulon) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de celle-ci.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

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 vaut rejet implicite*).