

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CHEVILLY

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 045-214500936-20240415-U_2024_PCY4-AR



dossier n° PC 045 093 24 Y0004

date de dépôt : 21/02/2024

demandeur : **SCI CAP-IMMO** représentée par
Monsieur LE TELLIER Laurent

pour : **Construction d'une extension à usage
d'habitation, d'une annexe à usage de
stationnement accolée à une dépendance
existante et d'une piscine**

adresse terrain : **Les pièces de la Pointe, 45520
CHEVILLY**

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de CHEVILLY

Le Maire de CHEVILLY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 21/02/2024 par la SCI CAP-IMMO représentée par Monsieur LE TELLIER Laurent, sise 134 Rue du Petit Cossole, 45520 CHEVILLY.

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une extension à usage d'habitation, d'une annexe à usage de stationnement accolée à une dépendance existante et d'une piscine
- sur un terrain situé, les pièces de la Pointe, 45520 CHEVILLY ;
- cadastré section H numéros 440, 439, 441, 442
- pour une surface de plancher créée de 75 m² et pour une surface de bassin créée de 50 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté interministériel du 08 juin 2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la commune dû aux inondations et coulées de boue du 28 mai 2016 au 05 juin 2016 ;

Vu l'arrêté interministériel du 21 mai 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la commune dû aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er octobre 2018 au 31 décembre 2018 ;

Vu le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Loiret, approuvé par arrêté préfectoral du 20 Décembre 2016 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 25 mars 2021, mis à jour le 08 mars 2023 et modifié le 30 mars 2023 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL), service assainissement, en date du 05/03/2024 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL), service eau potable, en date du 07/03/2024 ;

Vu l'avis d'ÉNEDIS, l'électricité en réseau ERDF - cellule AU-CU en date du 08/03/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 27/03/2024 ;

Considérant que le terrain se situe en zone A du PLUi-H, délimitant l'ensemble des espaces agricoles cultivés du territoire de CHEVILLY ;

Considérant que le projet consiste en :

- 1/ la construction d'une extension à une habitation existante.
- 2/ la construction d'une annexe à usage de stationnement accolée à une dépendance existante.
- 3/ la construction d'une piscine.

Considérant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Loiret susvisé et conformément à l'avis défavorable du SDIS, joint au présent arrêté, les conditions d'intervention des services de secours publics ne pourront pas être assurés de façon satisfaisante et le projet serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'en zone A du PLUi-H, conformément au chapitre I-A, sont autorisées dans la destination habitation, sous-destination logement, sous conditions particulières, notamment, les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H ;

Considérant la construction principale à usage d'habitation avec une emprise au sol de 166,81m², l'extension projetée ne peut dépasser les 30% d'emprise au sol de la construction existante, soit 50,04m².

Considérant que le projet d'extension de l'habitation existante, avec une emprise au sol projetée à 55,25m², ne respecte pas le chapitre I-A susvisé.

Considérant que le lexique du règlement du PLUi-H, précise qu'une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Considérant qu'en zone A du PLUi-H, conformément au chapitre I-A, sont autorisées dans la destination habitation, sous-destination logement, sous conditions particulières, notamment, les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m² par unité foncière.

Considérant que la dépendance existante, considérée comme une annexe conformément au lexique du règlement du PLUi-H, avec une emprise au sol de 32,34m² dépasse la surface d'emprise au sol maximale autorisée pour l'unité foncière déclarée.

Considérant que le seuil d'emprise au sol maximal autorisé pour les annexes sur l'unité foncière étant déjà dépassé, le projet de construction d'une annexe à usage de stationnement accolée à la dépendance existante, avec une emprise au sol de 105.95m², ne respecte pas le chapitre I-A susvisé.

Considérant que conformément à l'article II-E du règlement de la zone A du PLUi-H, la hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Considérant que l'annexe projetée, avec une hauteur de 5,71m au plus haut, ne respecte pas l'article II-E susvisé.

Considérant que conformément au lexique du règlement du PLUi-H une piscine couverte ou non couverte ne constitue pas une annexe.

Considérant qu'une piscine est considérée comme une nouvelle construction dans la destination habitation.

Considérant qu'en zone A du PLUi-H, conformément au chapitre I-A, sont autorisées dans la destination habitation, sous conditions particulières, notamment, les nouvelles constructions indispensables à l'exploitation agricole nécessitant une présence sur place dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum.

Considérant que le lien de la piscine avec une exploitation agricole nécessitant une présence sur place n'a pas été apporté.

Considérant que le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique ou environnementale n'a pas été fourni au dépôt du permis de construire.

Considérant que le projet architectural n'est pas revêtu de la signature de l'architecte conformément à l'article 15 de la loi n°77-2 du 03 janvier 1977 sur l'architecture.

ARRÊTE

Article unique

Le permis de construire est REFUSÉ.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 045-214500936-20240415-U_2024_PCY4-AR

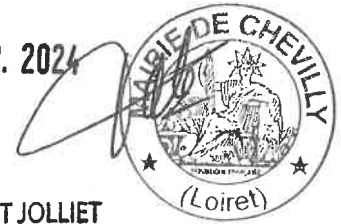


Le

15 AVR. 2024

Le Maire,

HUBERT JOLLIET



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.

Transmis en Préfecture le :

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. 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).

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024



ID : 045-214500936-20240415-U_2024_PCY4-AR