



DOSSIER : N° PC 013 093 24 M0010 M01

Déposé le : **13/03/2025**

Dépôt affiché le : **20/03/2025**

Demandeur : **Madame OULD YAHOUÏ ESTELLE,
Monsieur OULD YAHOUÏ THOMAS**

Nature des travaux : **Construction d'une maison
individuelle**

Sur un terrain sis à : **12 lotissement la Terracotta, 395
Chemin des Aires à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AE 113**

ARRÊTÉ N°26/2025

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

VU la demande de permis de construire modificatif présentée le 13/03/2025 par Madame OULD YAHOUÏ ESTELLE, Monsieur OULD YAHOUÏ THOMAS ;

VU l'objet de la demande

- pour un projet de modification des clôtures, renouvellement de l'ensemble du terrain, pose d'une piscine, retrait de tous les arbres ;
- sur un terrain situé 12 lotissement la Terracotta, 395 Chemin des Aires,
- pour une surface de plancher créée de 113,18 m² ;
-

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

Vu le règlement du lotissement la Terracotta ;

Vu le document d'Urbanisme approuvé le 08/06/16, et le cas échéant, les délibérations du Conseil Métropolitain portant modifications et révision du dit plan, et la situation du terrain en zone 1AU ;

Vu l'Arrêté Préfectoral en date du 24/11/1988 instaurant un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles séisme et mouvement de terrain, et la situation du terrain en zone B1, risque sismique seul ;

Vu le porter à connaissance relatif au risque retrait-gonflement des argiles, et la situation du terrain en zone B2 ;

Vu le Permis d'aménager n° PA 013 093 22 M0003 accordé le 05/06/2023, à la société GGL TERRITOIRES représentée par Monsieur RUBY Sébastien, pour la réalisation d'un lotissement de 12 lots à bâtir ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 08/04/2024 et l'attestation de non contestation à la conformité des travaux en date du 22/04/2024, pour le permis d'aménager n° PA 013 093 22 M0003 ;

Vu le permis de construire initial PC 013 093 24 M0010 accordé à Monsieur OULD YAHOUI Thomas et Madame OULD YAHOUI Estelle en date du 10/06/2024 ;

Considérant la situation du terrain dans l'OAP3, extension pavillonnaire au Sud enveloppe urbaine ;

Considérant que l'architecte des bâtiments de France n'a pas été consulté dans le cadre du présent projet mais le sera dans tout examen d'un projet ultérieur ;

Considérant que le dossier ne permet pas de connaître l'impact de la pose de la piscine sur le coefficient d'espaces verts ;

Considérant que l'article R474-1 du code de l'urbanisme indique que lorsqu'un usager adresse par voie électronique une demande, une déclaration, un document ou une information (...) 2° L'usager (...) transmet chaque pièce par un fichier distinct. Cette obligation est applicable à la transmission des pièces jointes ainsi qu'aux pièces complémentaires (...);

Considérant que le dossier a été enregistré sur le guichet unique sans que les pièces aient été téléchargées chacune dans un fichier distinct ;

Considérant que le projet porte sur un renouvellement total du terrain, sans que le dossier ne donne d'indication sur la nature ou la nécessité de ce renouvellement (ni sur le plan de masse, ni dans la notice, ni en coupe...);

Considérant que l'article 11 du règlement du lotissement indique que l'aspect extérieur sera conforme aux dispositions du règlement du document d'Urbanisme de la commune en vigueur ;

Considérant que l'article 1 du règlement de la zone 1AU indique que sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après (...) les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone ;

Considérant que le projet consiste en le remplacement des clôtures Ouest, Nord et Est (celle-ci étant en limite de voie) par un mur plein d'une hauteur de 1.80m, et la clôture Sud par un mur plein d'une hauteur de 3m ;

Considérant que le règlement du lotissement indique que les clôtures sur rue délimitant le domaine public seront constituées : - d'un grillage rigide galvanisé, doublé d'une haie d'essences locales variées, le tout ne dépassant pas 2 mètres, et les clôtures en limite séparative seront constituées soit d'un grillage rigide, doublé d'une haie d'essences locales variées, le tout ne dépassant pas 2 mètres Soit d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 1.80m ;

Considérant que la clôture Est en limite de voie est constitué d'un mur plein de 1.80m de hauteur ;

Considérant que la clôture Sud est composée d'un mur de soutènement de 3m de hauteur ;

Considérant qu'aucun élément du dossier (ni coupe ni notice...) n'indique la nécessité du mur de soutènement ;

Considérant que la clôture Sud est installée dans une bande indiquée comme étant une servitude au profit de l'ASA de Peyrolles dans le PC initial, bande dans laquelle aucune construction n'est autorisée ;

Considérant que les clôtures ne respectent pas le règlement du lotissement ;

Considérant que la piscine est implantée à 2m des limites Est et Sud ;

Considérant que l'article 6 du règlement du lotissement indique que les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques d'au minimum 3 m ;

Considérant que l'article 7 du règlement du lotissement indique que tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres ;

Considérant qu'une piscine est une construction ;

Considérant que l'implantation de la piscine ne respecte pas le règlement du lotissement ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Modificatif de Permis de Construire est **REFUSÉ**.

SAINT-ESTÈVE-JANSON, le 11/04/2025

Pour Le Maire et par délégation,

Madame la 1^{ère} Adjointe,

Fabienne QUIÉVREUX



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.

