

ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES	
Demande déposée le :	05/07/2023
Par :	BERTHET Jayson
Demeurant à :	235 rue du bas Mizériat à ST DIDIER SUR CHALARONNE (01140)
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec piscine
Surface de plancher créée :	95 m²
Adresse projet :	100 Route de Pont de Veyle à CRUZILLES LES MEPILLAT (01290) Parcelle(s) 0A-1213

Le Maire de la commune de **CRUZILLES LES MEPILLAT**,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 22 mai 2023 ;
Vu la zone UH1 du PLUi et son règlement ;
Vu l'avis d'ENEDIS du 26/07/2023 ;
Vu l'avis favorable assorti des prescriptions du président du Conseil Départemental de l'Ain/Direction des routes en date du 03/08/2023 ;

Vu les dispositions de l'article UH 5.4 du PLUi qui énoncent : « *Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses, plates ou à très faible pente ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture et ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :*

- *toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %,*
- *toiture constituant un ou des éléments restreints de liaison entre bâtiments principaux,*
- *pour les constructions annexes, les extensions ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas...),*
- *terrasse accessible en prolongement d'un logement,*
- *toiture des attiques*
- *pergolas » ;*

Considérant que le projet prévoit une toiture terrasse végétalisée sur l'ensemble du bâtiment principal ;
Considérant que la toiture terrasse ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de toiture et doit respecter l'un des cas énoncés dans l'article susvisé ;
Considérant que les dispositions de l'article UH 5.4 du PLUi ne sont pas respectées ;

Vu les dispositions de l'article UH 5.6 du PLUi qui énoncent : « *Les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5m de la limite d'emprise publique présenteront les mêmes formes et aspects que les clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique » ;*

Considérant que le projet prévoit une clôture grillagée métallique d'1,80 m en limite séparative latérale nord et sud ;
Considérant que les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5 m de la limite d'emprise publique doivent présenter les formes et aspects de la clôture sur la voie publique, c'est-à-dire une haie végétale ;
Considérant que les dispositions de l'article UH 5.4 du PLUi ne sont pas respectées ;

Vu les dispositions de l'article UH 6.1.1 du PLUi qui énoncent : « *Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée), la part minimale d'espaces verts exigée est la suivante :*

- *dans les secteurs UHc1, UHc2, UHc3 : 20 %,*
- *dans les secteurs UH1, UH2 et UH3 : 40 %,*
- *dans le secteur UHs : 40 %.*
- *dans le secteur UHl : 60 %. » ;*

Considérant la surface du tènement de 747 m² dont minimum 40 % devra être aménagé en espace vert, soit 298 m² ;
Considérant que le projet prévoit une surface d'espace vert de 240 m² soit 32,13 % de la surface totale du tènement ;
Considérant que la part minimal d'espace vert doit être de 40 % pour un projet à dominante d'habitat en zone UH1 ;
Considérant que les dispositions de l'article UH 6.1.1 du PLUi ne sont pas respectées ;

ARRÊTE

Article unique : le permis de construire est refusé.

Fait à CRUZILLES LES MEPILLAT, le 30 août 2023
Le Maire, Dominique BOYER



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

Contrôle de légalité :

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et 2 du code Général des Collectivités Territoriales, soit le : 30/08/2023

Aspect :

L'attention du demandeur est attiré sur l'article UH 5.2 du PLUi qui énoncent : « Pour les teintes des façades et menuiseries, se référer au nuancier intercommunal établi par le CAUE de l'Ain et annexé au présent règlement » ;

Le projet prévoit pour les façades, un enduit de teinte beige clair NCS 1005-Y20R or cette teinte est à privilégier sur de petites surfaces ponctuelles et non sur une façade entière sauf si une demande de recommandation en amont a été effectué ;

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. 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).