

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Villars

dossier n° PC 084 145 23S 0004

date de dépôt : 20/09/2023

demandeur : RM PROMOTION représentée
par Madame ALONSO Caroline

pour : construction de 21 villas individuelles,
installation de clôture, portail et d'un local
poubelle

adresse terrain : ROYAS ET PETITS
CLEMENTS

84400 Villars

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

Le maire de Villars ,

Vu la demande de permis de construire, présentée le 20/09/2023 par RM PROMOTION représentée par Madame ALONSO Caroline demeurant 1 Chemin de la Poste - 34130 Saint-Aunès

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de 21 villas individuelles, installation de clôture, portail et d'un local poubelle ;
- sur un terrain situé ROYAS ET PETITS CLEMENTS - 84400 Villars;
- pour une surface de plancher créée de 2216.98 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/08/2017 et modifié les 27/09/2018 et 14/11/2022 ;

Vu les articles L. 122-1 à L. 171.1 du code de l'urbanisme (Dispositions particulières aux zones de montagne) ;

Vu les pièces complémentaires déposées les 12/12/2023, 22/01/2024, 21/02/2024 et 01/03/2024 ;

Vu l'avis défavorable du S.D.I.S. CAVAILLON en date du 22/02/2024 ;

Vu l'avis défavorable de la Société Canal de Provence en date du 01/03/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service Départemental de Vaucluse le service aménagement en date du 27/10/2023;

Vu le règlement en zone 1AU,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 1AU-3 du règlement du PLU, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures),

Considérant que le projet concerne la construction de 21 villas individuelles,

Considérant que le projet comprend une voie interne avec une placette de retournement à son extrémité,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, il n'est pas être démontré que la voie engin est conforme à l'article 4§ a de l'arrêté du 31/01/1986 modifié et qu'elle dispose des caractéristiques suivantes : largeur de 3 mètre minimum avec bandes de stationnement exclues, surcharge de 160 KN, rayon intérieur minimum de 11 mètres avec une surlargeur $S=15/R$ (si $R < 50$ m), hauteur libre de 3,50 m au minimum et pente inférieure ou égale à 15%,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, il ne peut être démontré que l'aire de retournement permet aux engins de secours de faire-demi-tour en 3 manœuvres maximum, conformément à l'annexe 9 du règlement opérationnel du SDIS du Vaucluse,

Considérant que l'aire de retournement comprend 3 aires de retournement de 4 mètres de large au lieu des 5 mètres exigés par l'annexe 9 du règlement opérationnel du SDIS du Vaucluse ;

Considérant que l'aire de retournement est implantée sur le cheminement piéton, sur l'entrée piéton et véhicules des constructions et sur les espaces verts du projet,

Considérant que des parties de constructions empiètent sur le tracé de l'aire de retournement,

Considérant que le projet ne dispose pas d'une voie privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et à l'opération qu'elle dessert notamment en matière de défense contre l'incendie,

Considérant que le projet de par ses caractéristiques est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 1AU4-5 du règlement du PLU, les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VII du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 20 février 2019) ;

Considérant que le projet mentionne l'emplacement provisoire d'un poteau d'incendie ;

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, aucune précision n'est donnée concernant les caractéristiques du poteau incendie à installer,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, il n'est pas démontré que la défense extérieure contre l'incendie est assurée par la mise en place d'un poteau incendie d'une capacité minimum de 30 m²/h, de DN100, conforme aux normes, alimenté par une canalisation de 100 mm de diamètre minimum et situé à moins de 200 mètres de l'habitation la plus éloigné en parcours réel ;

Considérant qu'à ce jour, il n'y a pas de poteau incendie à moins de 300 mètres du projet,

Considérant qu'en l'état, la défense extérieure contre l'incendie n'est pas suffisante,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 1AU-4-3 du règlement du PLU, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau et en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ;

Considérant que l'étude de faisabilité du bassin de rétention et le plan du réseau d'eaux pluviales fournis le 01/03/2024 n'ont pas pu être instruits par le Conseil Départemental gestionnaire du fossé existant sur le RD214,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, il n'est pas précisé si les bassins de rétention ont une capacité suffisante pour stocker les eaux pluviales du projet ou si un rejet est envisagé dans le fossé existant sur la RD 214,

Considérant qu'en l'état, il n'est pas démontré que les aménagements prévus garantissent une gestion suffisante des eaux pluviales ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

Considérant que le projet est concerné par la présence d'une canalisation DN 125 de la Société du Canal de Provence,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, il n'a pas pu être démontré que les servitudes relatives à cette canalisation soient respectées,

Considérant qu'en l'état, par sa situation et son implantation proche de la canalisation, le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions des articles 1AU-3 et 1AU-4 du règlement du PLU,

Considérant qu'il doit être fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,

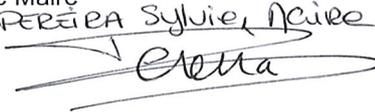
ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire susvisé est REFUSE.

Le 05 Mars 2024

Transmis au contrôle
de légalité le 05/03/2024.

Le Maire
PERRIERA Sylvie Maire




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.

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).