

**MAIRIE DE
LATRESNE**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LA MAIRE au nom de la Commune**

Demande déposée le 03/06/2026

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :

N° PC0332342600012

Par :	Monsieur DANTAS DE SOUSA José Luis
Demeurant à :	9 Lieu-dit Coiffard 33420 LUGAIGNAC
Sur un terrain sis à :	1027 Lieu-dit Palens
Nature des Travaux :	Construction de deux maisons avec garages, piscines, terrasses. Construction d'un garage à bateau.

**Surface de plancher
créée : 518 m²**

La Maire de LATRESNE,

VU la demande de permis de construire valant division présentée le 04/06/2026 par Monsieur DANTAS DE SOUSA José Luis, demeurant 9 Lieu-dit Coiffard 33420 LUGAIGNAC,

VU l'objet de la demande :

- pour Construction de deux maisons avec garages, piscines, terrasses et construction d'un garage à bateau ;
- sur un terrain situé 1027 Lieu-dit Palens ;
- pour une surface de plancher créée de 518 m²;

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

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé en date du 13/02/2017,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service EDF RTE GET en date du 06/07/2026,

Considérant que le projet concerne la construction de 2 maisons d'habitations avec garages intégrés, piscines, terrasses et construction d'un garage à bateaux de 180 m² d'emprise au sol, sur un terrain d'une superficie déclarée de 2764 m² classé en zone UC au PLU,

Considérant qu'en application des dispositions des articles suivants du règlement du PLU :

- **article UC.6 : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » :**
 - 5.3 par rapport aux voies autres que les RD : les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics,
- **article UC.7. « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » :**
 - 7.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

- 7.4 Pourront déroger à l'article 7.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
 - Les piscines
- **article UC.9« EMPRISE AU SOL » :**
 - 9.1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain, soit pour un terrain d'une superficie de 2764 m², une emprise au sol maximale autorisée de 691 m²,
- **article UC.10« HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » :**
 - 10.4 la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit,
- **article UC.13 : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS » :**
 - 13.5 – sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 30% d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes

Considérant :

- que le garage à bateau est implanté à 4 m seulement de l'alignement de la voie privée longeant le terrain au nord,
- que la maison 2 située sur le lot B du plan de division joint, est implantée, au point le plus près de la construction, donc à l'avancée de toit, à 3 m seulement de la voie privée longeant le terrain à l'Est et desservant les 2 lots de l'unité foncière,

Considérant par conséquent que le projet méconnaît l'article UC.6 susvisé du règlement du PLU,

Considérant :

- qu'en l'absence d'indication contraire dans le règlement du PLU, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives s'entend « en tout point du bâtiment »,
- que les 2 maisons sont implantées pour partie, aux débords de toiture d'une largeur de 99 cm, à une distance comprise entre 0 et 4 m de la limite séparative Sud, en méconnaissance des dispositions de l'article UC.7 susvisé du règlement du PLU,

Considérant :

- Que pour un terrain d'une superficie de 2764 m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 691 m²,
- Que l'emprise au sol totale du projet de 690 m², détaillée dans la notice et sur les plans, ne prend pas en compte la surface des bassins des 2 piscines représentant une emprise au sol totale supplémentaire de 64 m²,

Considérant par conséquent que l'emprise au sol totale du projet est de 754 m², donc supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée par l'article UC.9 susvisé,

Considérant que la hauteur du garage à bateau, annexe de la maison 1, est de 5,66 m à l'acrotère en méconnaissance des dispositions de l'article UC.10 susvisé du règlement du PLU,

Considérant :

- Que pour un terrain d'une superficie de 2764 m², la surface d'espaces verts plantés doit représenter une superficie de 829 m² minimum,
- que bien que la superficie des espaces verts du projet soit indiquée, comme l'emprise au sol, dans la notice, le plan de masse fourni ne permet pas de distinguer clairement les espaces verts des terrasses, aménagements de stationnement, accès...),

Considérant par conséquent que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet avec les dispositions de l'article UC.13 du règlement du PLU,

Considérant que la demande de permis de construire a été déposée à l'aide du cerfa n°13406*16 correspondant à une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes dont le délai d'instruction est de 2 mois, alors que le projet concerne la construction de 2 maisons d'habitations distinctes et leurs annexes,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L421-6, « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique »,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;

j) L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation, ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du même code ;

Considérant :

- Que le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif
- Que le dossier joint à la demande de permis ne comporte pas les documents attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article L421-6 du code de l'urbanisme,

Considérant que le dossier joint à la demande de permis ne comporte pas l'attestation prévue par l'article R431-16 j) susvisé,

ARRETE

Article 1

Le présent Permis de Construire emportant division est REFUSE.


LATRESNE, le 11 0 JUL. 2026
La Maire,

Céline GOEURY

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.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique (artL600-12-2 du code de l'urbanisme).