

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 29 AVRIL 2011

La présente démarche consiste à analyser le contenu du permis de construire obtenu le 7 Avril 2011.

La date limite de dépôt du recours est fixée au **7 juin 2011** (2 mois après la date d'obtention)

Le projet se situe en zone UC A

Analyse du contenu du permis de construire

1. En premier lieu, nous observons qu'il n'existe aucune mesure confirmant le respect du code civil et en particulier les articles 677 – 678 et 679.
2. nous observons que les coupes référencées AA pignon Sud sont incohérentes puisque la mesure de la hauteur au faîtage fixée à 11m n'intègre pas les édicules. A ce titre, et comme indiqué dans le rapport du SDIS, aucune ventilation haute n'apparaît sur les coupes, interdisant par la même de connaître la hauteur réelle du bâtiment. Il est établi que les attendus de l'article 10.2 ne sont pas respectés « la hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antenne ne peut dépasser 8 mètres à l'égout du toit, 9 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.»
3. Nous observons que le plan masse de la situation existante est inexacte puisque de nombreux sujets (arbres de grande taille compris entre 6 et 15 m) ne figurent pas. Ce point concerne entre autre les arbres situés à l'interface de la parcelle 12 (projet) et de la parcelle 10 (M VIROULET) d'une part et la parcelle 13 (M LUCAORA) d'autre part.
4. Article 13.5 « les projets de construction neuve ou de réhabilitation sont étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes »

Dans le présent cas, outre le fait que le repérage des arbres n'est pas rigoureux (cf article 3), aucun arbre n'est conservé. La justification du promoteur est plus surprenante encore puisque la notice de présentation PC4 en page 3 précise « les tilleuls compte tenu de l'implantation d'un sous sol sous leur emprise ne peuvent être conservés. Les arbustes sur le talus du fond de la parcelle seront conservés au maximum »

5. le PC indique que le talus de 5m de hauteur avec une pente de l'ordre de 40° va être stabilisée avec des prunus de petite taille. Pour mémoire, le terrain est argileux et se déverse régulièrement. La problématique de la floculation des argiles n'est pas évoqué.
6. le parking : le rapport du SDIS précise qu'aucune information ne précise la nature de l'extraction du parking. Ce point est directement à rapproché de l'alinéa 3 car la réalisation de ventilation haute nécessitera de dépasser la hauteur de 11 m.
7. Le parking : le rapport du SDIS précise que 2 places sont dans « un cul de sac » à une distance de 25 m. En conséquence, la fonctionnalité du parking peut être établi si les 2 places sont supprimées ou si la conception est revue. Dans le premier cas, le PC ne respecte pas le nombre de places de stationnements préconisés
8. le projet est présenté comme BBC (bâtiment basse consommation) sans que l'on ne connaisse les dispositions permettant d'atteindre cette cible environnementale. Il est précisé dans le dossier que des panneaux solaires seront intégrés ... probablement en toiture, sans précisé leur implantation et pouvoir juger de leur coefficient de réverbération pour les avoisinants.
9. parc de stationnement – article UC12

Le nombre de places est calculé comme suit :

- lot A21 : 78 m2 soit 2 places - places 1 et 2
- lot A11 : 71 m2 soit 2 places - places 3 et 4
- lot A22 : 72 m2 soit 2 places - places 20 et 21
- reste 21 lots soit 21 places à créer
- places visiteurs : 3 places (1 place pour 10 logements)

Soit un global de 30 places – le projet à 27 places est déficitaire.

Il est à noter que selon le rapport du SDIS, 2 places sont dans « un cul de sac » et ne peuvent donc pas être considérées comme telles.

En conséquence, le déficit serait plutôt de 5 places (27 – 2 soit 25 places à comparer à 30 places)

Le rayon de courbure de la rampe doit être de 5m35 minimum – à vérifier