



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de TORREILLES,

VU la demande de permis de construire présentée le 19/12/2024 par la SAS GREEN CITY immobilier représentée par madame Coralie RAYNAL,

VU l'objet de la demande :

- pour un projet d'habitations - construction d'immeubles collectifs de 174 logements en R+2 ;
- sur un terrain situé au lieu-dit Les Asparrots – RD 31 à TORREILLES (66440) ;
- pour une surface de plancher créée de 9998 m²;

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

VU l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment L132-1 et suivants et R 132-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 02 septembre 2009 portant approbation du Plan de Prévention des Risques ;

VU le porter à connaissance des aléas inondations transmis aux communes par courrier du Préfet en date du 11/07/2019 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/06/2017 ;

VU la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le conseil communautaire le 12 décembre 2019 ;

VU l'avis défavorable de PMM – DPPA – avis d'urbanisme en date du 01/04/2025 ;

VU l'avis défavorable du service départementale des routes en date du 01/04/2025 ;

VU l'avis favorable de la direction départementale des services d'incendie et de secours en date du 14/03/2025.

VU l'arrêté préfectoral DDTM SER 2025-093-0001 portant opposition à déclaration IOAT en date du 03/04/2025 ;

CONSIDERANT QUE l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;* »

CONSIDERANT QUE le terrain d'assiette du projet est situé en zone Ilc du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) actuellement applicable, soumis à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 et dont le règlement prévoit que l'urbanisation doit être maîtrisée afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique de la zone ;

CONSIDERANT QUE selon la carte des aléas inondation du Porter à Connaissance transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11/07/2019, le terrain, objet de la demande, est exposée à un aléa fort et très fort avec des hauteurs d'eau comprises entre 0,50m et 1m et supérieures à 1m ; **QUE** selon ce même document, dans une zone non urbanisée, exposée à un aléa fort, le préfet préconise que les constructions nouvelles soient interdites pour éviter l'aggravation de l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;

CONSIDERANT QUE la commune a été destinataire d'une cartographie « aléa de synthèse » dans le cadre de la révision en cours du PPRI, ainsi que d'une carte de pré-zonage ; que cette cartographie situe ce terrain en zone d'aléa très fort ;

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la construction d'un groupe de logements collectif de 174 logements en R+2 qui entraîne une forte augmentation de la population exposée à un risque d'inondation ; **QUE** le projet prévoit une importante construction d'une superficie de 5471 m² d'emprise au sol, accroissant tant l'imperméabilisation du terrain que la création de bâtiments faisant obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'évènement hydraulique ;

CONSIDERANT QUE le projet en l'état est de nature à porter atteinte par sa situation à la sécurité des résidents futurs ; **QU'**aucune prescription spéciale n'est susceptible de permettre sa réalisation ; **QU'**il convient d'assurer la sécurité des personnes et la préservation des biens et le maintien du champ d'expansion des crues.

CONSIDERANT QUE la situation du terrain et la configuration du projet sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R.111-2 précité du code de l'urbanisme et qu'aucune prescription spéciale n'apparaît pouvoir être édictée pour diminuer l'exposition du projet au risque d'inondation ;

CONSIDERANT l'article 1AUh-3 du règlement de PLU sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès ouvertes au public impose que pour la Voirie *« Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. »*

CONSIDERANT que le projet n'est pas cohérent et présente des plans contradictoires (plan de situation et plan de masse sans giratoire, plan ensemble rez-de-chaussée avec giratoire) ;

CONSIDERANT que la desserte n'est en l'état pas suffisante pour l'ampleur du projet et nécessite l'aménagement d'un giratoire dont le projet ne garantit pas la faisabilité et dont les caractéristiques ne sont pas abouties géométriquement (absence de cotes) ; que divers réseaux auront des émergents notamment au niveau de la future chaussée ce qui n'est pas compatible avec la gestion de ces canalisations et de la voirie ; qu'il ressort de l'étude hydraulique que la voie de desserte est fortement inondable et ne correspond donc pas aux exigences de sécurité et risque de porter atteinte à la sécurité publique.

CONSIDERANT l'article 1AUh 4 du règlement de PLU relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics impose s'agissant des eaux usées : *« Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. »*

CONSIDERANT que le projet prévoit un raccordement sur le réseau public existant au niveau de la rue Vivaldi, mais que le poste de refoulement à l'aval n'est pas dimensionné pour l'ampleur du projet qui porte sur 174 logements ; que le réseau public est insuffisant

CONSIDERANT l'article 1AUh 11 du règlement de PLU relatif à l'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords dispose s'agissant des ordures ménagères : « *Les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.* »

CONSIDERANT que sur le plan de masse sont représentés seulement deux containers (1 verre et un DMR), et aucun pour les ordures ménagères alors que l'ampleur du projet nécessite la mise en place d'au moins 3 OM, 3 DMR et 1 verre, le dispositif prévu est insuffisant et méconnaît l'article 11. La localisation n'est pas praticable pour les manœuvres d'un camion de 32 tonnes chargé du ramassage des déchets.

ARRETE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Article 2

Le Directeur Général des Services, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.



Le 18/06/2025, à Torrelles
Le Maire

Dr Marc MEDINA

NB : Le permis de construire n'a pas fait l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale, alors même que les projets présentés dépassent les seuils fixés par la nomenclature de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, ce qui aurait dû conduire au dépôt d'un dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale compétente.

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