

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro PC 27333 24 A0001

Date de dépôt : 24/01/2024

Demandeur : MCEM
représentée par Monsieur RINVIL Jean

Pour :
Rénovation, transformation d'une ancienne grange en 4 logements locatifs, une salle de coworking et réception avec cuisine et une salle de Spa/Hammam. Démolition d'un bâtiment annexe,

Adresse terrain :
1 ter rue du Four Durand
27860 HEUDICOURT

Cadastré : C505

Superficie : 721 m²

ARRÊTÉ

Refusant un permis de construire au nom de la commune de Heudicourt

Le maire de Heudicourt,

Vu le permis de construire présenté le 24/01/2024 par MCEM représentée par Monsieur RINVIL Jean sis 1 rue du Beauséjour 95400 ARNOUVILLE,

Vu les pièces manquantes réceptionnées en date du 16/05/2024,

Vu l'objet de la demande :

- rénovation, transformation d'une ancienne grange en 4 logements locatifs, une salle de coworking et réception avec cuisine et une salle de Spa/Hammam. Démolition d'un bâtiment annexe,
- pour la création d'une surface de plancher de 37 m²,
- sur un terrain situé 1 ter rue du Four Durand 27860 HEUDICOURT,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/10/2012,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UB,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 28/06/2024,

Vu l'avis favorable de l'Unité Territoriale Est du Conseil Départemental de l'Eure en date du 31/05/2024,

Vu l'avis du Service Départemental d'incendie et de secours de l'Eure en date du 08/03/2024, précisant le classement du futur établissement en ERP de 5ème catégorie,

Considérant l'article UB 12 du règlement du PLU qui dispose : « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées »,

Considérant que les pièces graphiques indiquent 14 places de stationnement dont 1 PMR, pour un projet accueillant 4 logements locatifs indépendants, une salle de coworking et de réception d'une capacité de 126 m² avec cuisine et SPA,

Considérant que le nombre de places de stationnement sur la parcelle est insuffisant pour assurer les besoins liés au projet, et notamment :

- pour la salle de réception et coworking avec cuisine, un ratio à prendre en compte d'une place de stationnement par m² (pour un établissement de type L en 5^{ème} catégorie), soit un besoin de 32 places à raison de 4 personnes par véhicule,
- pour les logements, un besoin estimé à 4 places de stationnement minimum en l'absence de règles fixées au PLU,
- pour le personnel, un besoin estimé à 3 places de stationnement,

Soit un besoin estimé à 39 places de stationnement pour la totalité du projet,

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone UB du PLU,

ARRÊTE

Article unique :

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à Heudicourt
Le - 6 SEP. 2024
Prénom, Nom, Qualité du signataire

Jean-Jacques BOUCHE,
Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À 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 territorial 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).