



PLU sur carte communale et refus Permis....

Par Kisscool

Bonjour

Lors d'une demande de PLU, la Mairie me répond que la commune est en PLU mais carte communale.

C'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique sur la commune en plus des quelques règles émises par la carte en vigueur.

Est ce que le PLU s'applique en carte communale ?

Aussi, à ce jour, on me refuse un permis sous réserve que je dois respecter le code de l'urbanisme R111-25 qui consiste à réaliser 25m² de stationnement pour une construction.

Hors il s'avère que ce n'est pas sécurisant de taper sur un terrain en hauteur du fait du glacis.

J'ai proposé d'utiliser un parking public pas très loin de ce terrain pour le stationnement de mon gîte.

Le maire a t'il le droit de refuser vu la situation ? Si je trouve un terrain privé, est ce que peux refaire ma demande de permis. Il y a que ce point de blocage mais je trouve cela pas cool de faire appliquer une règle sur laquelle la mairie est en phase que ce serait pas sécurisé pour les terrains connexes.

Quels sont mes recours ? Je vous remercie de m'avoir lu et je reste à dispo si vous avez des questions.

Cdt

Par Al Bundy

Bonjour,

Que signifie "Lors d'une demande de PLU" ? Le PLU est en cours d'élaboration ?

La carte communale et le PLU sont des documents d'urbanisme, sur une même commune seul l'un des deux peut être applicable.

Le R.111-25 CU impose le stationnement hors voie publique, mais ne précise aucun ratio de places ni leurs dimensions. Le projet porte sur la création d'un gîte ?

Par Kisscool

Merci de la réponse rapide :)

En fait suite à ma demande de permis de construire j'ai demandé quand même à ma Mairie de me fournir le PLU mais elle m'a répond ce que j'ai écrit en fait.

C'est ce que je comprends pas mais apparemment s'ils appliquent le RNU l'article R 111-25 peut être appliqué en effet.

Oui ce serait pour un petit gîte sur un terrain situé dans une rue à sens unique. La mairie craint que les hôtes se stationnent dans la rue mais c'est pour cela que j'avais proposé au Maire d'utiliser un parking public toujours très très vide.

Je ne peux pas faire le stationnement dans le terrain car décaisser la terre du terrain qui est en hauteur serait complètement stupide mais la Mairie fait valoir l'article et du coup refuse mon projet :-(je ne sais que faire.

J'ai tenté le recours gracieux mais NOK et j'ai peur que le tribunal administratif aille dans son sens avec cet article R111-25

Par Al Bundy

La crainte de l'élu est compréhensible, peu importe le nombre de lits prévus. Avez-vous eu l'occasion de le rencontrer afin d'argumenter votre position ?

Attention car qui dit gîte, dit établissement recevant du public (ERP), avec toutes les contraintes de sécurité et d'accessibilité que cela entraîne.

Par Kisscool

Si à mon contrat j'indique bien où est l'emplacement je pense qu'il n'y a pas de problèmes d'autant plus que si la personne se stationne devant la rue est bloquée ça risque de bouger très vite
Oui j'ai déjà argumenté en m'impliquant mais rien n'y fait malheureusement.
Ce n'est qu'un petit airbnb pour 4 donc pour l'ERP je crois que c'est ok car plus de 15 personnes. De plus je compte bien indiquer que ce sera pas accessible malheureusement à des PMR
Pas simple ou alors faut que j'attende le changement de Maire...

Par Al Bundy

Définition d'un ERP : "tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.
Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel" (R.143-2 CCH).

Puisque votre gîte accueille du public vous n'échapperez pas à la déclaration ERP.
Autorisation préalable suivant L.122-3 et R.122-5 et suivants CCH.

Par Kisscool

Ok très bien merci je ferais cela.
Par contre je dois avant tout réussir à batailler pour mon stationnement... si je trouve un terrain privé à côté qui accepte le stationnement normalement il aura rien à redire nous sommes d'accord ?
Bonne journée et encore merci

Par Al Bundy

Sur le plan urbanisme j'imagine que ça pourrait être une solution (je ne maîtrise pas le RNU). Sur le plan ERP c'est autre chose suivant les règles d'accessibilité...

Par Kisscool

ok merci beaucoup pour votre disponibilité