

MAIRIE DE GRIGNOLS

REFUS
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU
NON DES DEMOLITIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Dossier déposé le 27/02/2025
Avis de dépôt affiché le 27/02/2025

Par : FONCIERE SOLIDAIRE MONSENIOR
représentée par GROUPE MONSENIOR

Demeurant à : 1 Rue Molière
38000 GRENOBLE

Pour : Création de 3 maisons comprenant un seul logement
et pouvant accueillir chacune 3 personnes âgées
et/ou dépendantes au rdc et un couple d'accueillant à
l'étage au sein du même logement.

Sur un terrain sis à 375 Chemin de Ronde
33690 GRIGNOLS
Cadastré : AB635, AB635, AB642, AB643, AB645

référence dossier

N° PC 33195 25 00003

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Bazadais approuvé en conseil communautaire le 19 juin 2024,

VU la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,

VU l'avis Défavorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 11/03/2025,

CONSIDERANT l'objet du présent projet qui consiste en la création de 3 maisons comprenant un seul logement et pouvant accueillir chacune 3 personnes âgées et/ou dépendantes au rdc et un couple d'accueillant à l'étage au sein du même logement, d'une surface de plancher totale de 542.50m² ; la construction d'une annexe à usage de jardin d'hiver et de stockage pour une surface de plancher totale de 25.50m² ; la création de 6 places de stationnement sur un terrain sis 375 Chemin de Ronde 33690 GRIGNOLS

CONSIDERANT les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoient 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 les dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme qui prévoient que *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

CONSIDERANT l'avis du SDIS qui stipule que le projet ne prévoit pas la réalisation d'une desserte voie « engins » avec son aire de retournement et que le dossier ne fait pas mention de façon claire d'un habitat reconnu pleinement inclusif (article L 281-1 du Code de l'action sociale et des familles),

ARRETE

ARTICLE 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est refusée.

Fait à GRIGNOLS

le 17. 03. 2025

Le Maire,

Françoise DUPIOL-TACH
Le Maire,

FT



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

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Président
Communauté de Communes
du Sud Gironde**

Bordeaux, le

11 MARS 2025

GP/HB-HAB/A DEMAT NERP

Vos Réf. : votre transmission reçue le 28 février 2025

Affaire suivie par : Commandant Franck JOGUET – Tél : 05 56 14 12 70

Objet : Construction d'un ensemble de 3 habitats inclusifs

Adresse : 375 CHEMIN DE RONDE 33690 GRIGNOLS

Transmis par : Communauté de Communes du Sud Gironde

N° Document d'Urbanisme : PC0331952500003

N° Établissement : 48012

P.J. : Règles d'accessibilité voies engins

Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez transmis, pour étude, le projet de construction d'un ensemble de 3 habitats inclusifs présenté par la SASU FONCIERE SOLIDAIRE MONSENIOR.

1. Présentation du projet :

Le projet consiste en la construction de 3 bâtiments isolés en R+ 1, abritant 3 logements individuels en habitat inclusif.

2. Réglementation applicable :

Il s'agit de bâtiments d'habitation de la 1^{re} famille, qui devront répondre aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la sécurité contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation.

3. Desserte et défense incendie :

Les logements sont desservis par une voirie interne **en impasse (voie engins non précisée), de 4 mètres de large** et de plus de 60 mètres de long **sans aire de retournement**, complétée par des voies piétonnes et débouchant sur le chemin de Ronde.

La défense incendie extérieure est assurée par :

Point d'eau	Domaine	Implantation	Distance
BI n° 9	Public	Maison de Retraite	< 400 mètres
PI n° 8	Public	Lotissement Le Sabla	< 400 mètres

4. Avis :

En ce qui concerne la desserte et la défense incendie, en application des articles R. 111-2 et R. 111-5 du Code de l'urbanisme, j'émetts **un avis défavorable** à la réalisation de ce projet pour les motifs suivants :

- **Accessibilité**

La voie de desserte doit respecter les caractéristiques des voies engins énoncées dans la fiche annexée en pièce jointe.

Le cul-de-sac de plus de 60 mètres doit permettre le demi-tour avec une aire de retournement et le croisement des engins par une desserte d'une largeur utilisable minimale de 5 mètres.

Une attention particulière doit être apportée à la portance, à la pérennité de son caractère roulant **pour les engins poids-lourds urbains du SDIS.**

Or, le projet ne prévoit pas la réalisation d'une desserte voie « engins » avec son aire de retournement.

- **Habitat inclusif**

En l'état actuel, le dossier présenté ne fait pas mention d'un habitat reconnu pleinement habitat inclusif au sens de l'article 129 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n° 2018-1021, des dispositions établies par le Code de l'action sociale et des familles (articles L.281-1 à L.281-4) et plus particulièrement du cahier des charges National relatif à l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées fixé par arrêté.

En l'absence de règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie dans les habitats inclusifs, autres que la réglementation relative aux habitations, je vous recommande de demander au pétitionnaire de suivre un processus de reconnaissance de ce type d'habitat. Ce processus permet de s'assurer que les projets présentés répondent bien à la définition légale de l'habitat inclusif : (Article L 281-1 du Code de l'action sociale et des familles) et du cahier des charges National.

Dans le département de la Gironde, les porteurs de projets d'habitats inclusif sont invités à contacter l'équipe en charge de ces demandes à l'adresse fonctionnelle : padhi@gironde.fr.

À défaut d'une qualification « habitat inclusif » et de la fourniture d'un tel justificatif, il convient de rappeler que la réglementation incendie applicable aux établissements hébergeant des personnes âgées non autonomes ou en situation de handicap, susceptible de recevoir plus de 6 personnes est celle relative aux ERP du type J – structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées.

En application des articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'Urbanisme, il m'est impossible de me prononcer sur la conformité de la desserte et la Défense Extérieure Contre l'Incendie de ce projet, qui sont étroitement liées au cadre réglementaire susceptible d'être appliqué.

**Pour le Directeur Départemental
et par délégation,
Le Chef du groupement Prévention**



Lieutenant-colonel Christophe LABESSAC

OBJET

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

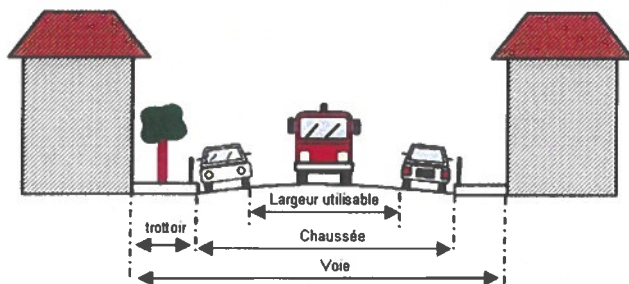
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

DISTANCE CONSTRUCTION - VOIE ENJNS

En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



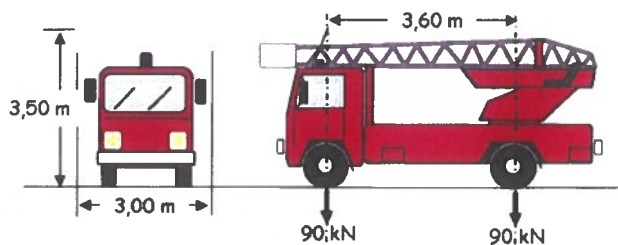
► **Largueur utilisable : ≥ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)

► **Force portante**

- calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

► **Résistance au poinçonnement**

- 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

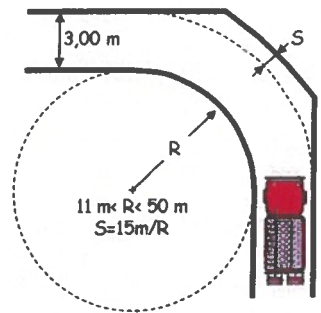


► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$ mètres

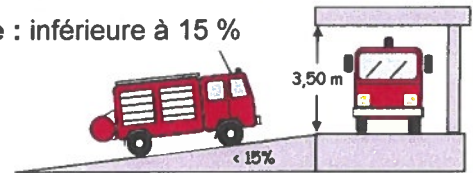
► **Sur largeur**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



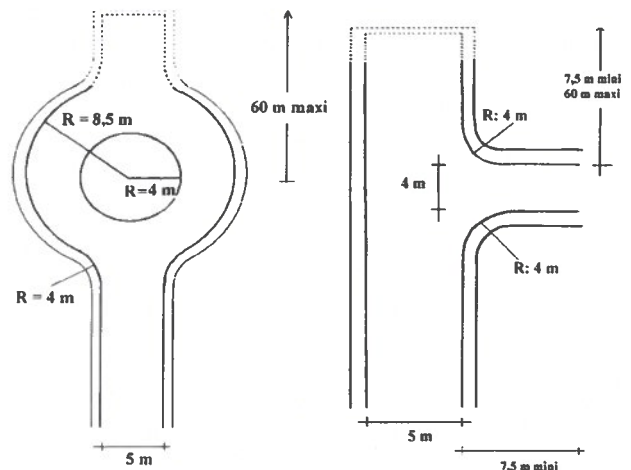
► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

► **Pente : inférieure à 15 %**

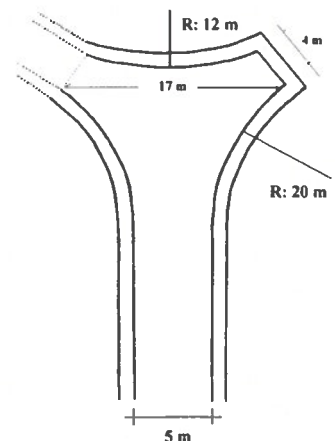


► **Voie en cul de sac > 60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.



Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement
Direction des infrastructures de Mobilité
Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité du Sud Gironde

CDC du Sud Gironde
Pôle ADS
26 rue Maubec
33210 LANGON

Langon, le 5 mars 2025

Affaire suivie par E. Saint-Blancard/Jean-José Etchelecu/FV
Référence : A 25.575

Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité du Sud-Gironde
110 Cours de Verdun
33210 LANGON

tél. 05 57 98 01 80 - mail : mdim-sudg@girond.fr

Numéro de dossier : PC 033 195 250 0003
Nom du demandeur : FONCIERE SOLIDAIRE MONSENIOR
Reçu-le 03/03/2025
Adresse du terrain : 375 Chemin de Ronde - 33690 GRIGNOLS

Route départementale n° 655 E3

En Agglomération Hors Agglomération

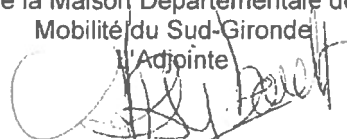
Avis du Responsable du Centre Routier Départemental

Favorable sous réserves

Prescriptions :

- L'accès et les raccordements au réseau feront l'objet d'une permission de voirie.
- Le portail sera en recul par rapport au bord chaussée permettant le stationnement d'un véhicule.
- L'accès sera composé d'une plateforme atteignant le niveau de la chaussée sur une longueur au moins égale à celle d'un véhicule.
- Le busage permettant l'accès au terrain sera en continuité de celui existant de la parcelle voisine.
- La gestion des eaux pluviales et des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune.
- Tout rejet dans un fossé d'une route départementale devra faire l'objet, au préalable, d'une demande auprès de la MDIM du Sud-Gironde.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
P/Le Responsable de la Maison Départementale des Infrastructures de
Mobilité du Sud-Gironde
Adjointe


M. P. THIBAUT

