



Mont  
Saint  
Aignan

## REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b> déposée le 12/07/2023, affichée en mairie le 13/07/2023  par : SASU INITIO demeurant à : 11 bis Rue d'Aguesseau - 75008 Paris représenté par : Monsieur Eric-Emmanuel RETTGEN  pour : Construction de trois immeubles d'habitations collectives  sur un terrain sis à : 12 Allée du Fond du Val 76130 Mont-Saint-Aignan	<b>CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE</b>  n° : <b>PC 076 451 23 00037</b> <b>2023.1240</b> Surface de plancher (1) : 1 525 m <sup>2</sup> Surface de plancher démolie (1) : 190 m <sup>2</sup> surface du terrain : 2 056,00 m <sup>2</sup> cadastre : AP13
--	---

### LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1),  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en date du 13 février 2020, modifié le 5 juillet 2021, le 13 décembre 2021, le 6 février 2023,  
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone **UCO**,  
Vu l'avis défavorable de la direction de l'assainissement de la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE,  
Vu l'avis de la direction de l'eau de la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE,  
Vu l'avis défavorable de la défense extérieure contre l'incendie de la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE,  
Vu l'avis du service voirie de la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE,  
Vu l'avis du service déchets de la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE,  
Vu l'avis d'Enedis,

### CONSIDÉRANT

- Que le projet ne respecte pas l'article 3.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 2) qui impose que *l'emprise au sol* soit limitée à 250 m<sup>2</sup> par construction. Cette disposition a été intégrée afin de tenir compte de la nature du tissu bâti et d'encadrer la densification sur les sites de coteaux.

En l'espèce, le projet prévoit la réalisation de 2 (sur 3) immeubles accolés, ce qui, visuellement, représente une emprise au sol cumulée de presque 500 m<sup>2</sup>, sans corrélation avec la nature du tissu bâti existant.

- Que le projet ne respecte pas l'article 4.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 2) qui précise que :

*« les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les constructions doivent s'insérer dans la pente de manière à ne pas altérer les paysages. La forme de la construction et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et la paysage des coteaux ».*

En l'espèce, la notice architecturale jointe au permis de construire décrit parfaitement le site, à savoir :

*une périphérie de ville, dans un environnement plutôt champêtre. C'est un secteur qui regroupe des terrains agricoles, des espaces forestiers et un quartier résidentiel....Le quartier environnant est un quartier de faible densité, avec une ambiance végétale très forte. Le site est entouré de maisons d'habitation individuelle et d'espaces agricoles :*

- *au nord-ouest, de l'autre côté de l'allée du Fond du Val, des espaces agricoles*
- *au sud, un quartier pavillonnaire s'étageant le long des pentes. Il est constitué de maisons R + C, disposées sur de vastes parcelles*
- *à l'est, un grand espace boisé*

Cette notice, complétée de photos présentant le site, et de perspectives d'insertion, montre l'inadéquation du projet en terme de volume, d'aspect et d'insertion au quartier dans lequel il souhaite s'insérer.

- que le projet ne respecte pas l'article 6.2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 1) qui précise que :  
*l'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé au rez-de chaussée et implanté de préférence en interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.*  
En l'espèce, ces emplacements sont tous situés au sous-sol des constructions et, dans les bâtiments A et B, implantés en fond de parking automobiles, position la plus éloignée de l'entrée.

- que le projet ne respecte pas l'article 8.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 1) qui précise que :  
*afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).*

Cependant, la direction de l'assainissement de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE a émis un avis défavorable en indiquant qu'*une doctrine départementale proscrit l'infiltration des eaux pluviales pour les terrains dont le dénivelé du terrain est supérieur ou égal à 7 %* (ce qui est le cas en l'espèce).

De plus, elle précise qu'*une surverse est indiquée dans la notice explicative alors qu'elle n'apparaît pas sur le plan d'assainissement EP et qu'il y a une incohérence entre le dimensionnement de la notice (42 m<sup>3</sup>) et celui du plan (38 m<sup>3</sup>).*

- que le projet ne respecte pas l'article 8.6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 1) qui précise que :

*toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)*

En l'espèce la DECI a émis un avis défavorable qui précise que le débit et la pression du poteau incendie le plus proche de l'opération sont insuffisants. De ce fait, la construction ne pourra être autorisée sans une amélioration de la couverture DECI ou/et la diminution du niveau de risque du projet par l'usage ou sa conception.

## ARRÊTE

Article unique : le permis de construire est **refusé**.

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **26 SEP. 2023** dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

le 25/09/2023

pour le maire et par délégation



**Bertrand CAMILLERAPP**

adjoint au maire chargé de l'urbanisme  
et du patrimoine



## INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT

\* le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. À cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

(1) Voir la définition sur le formulaire du permis de construire.