



Mont
Saint
Aignan

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

CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le 08/07/2024, affichée en mairie le 12/07/2024 par : SCI MSAB demeurant à : 1 Rue Lefort Gonssolin 76130 Mont-Saint-Aignan représenté par : Monsieur Thierry CHAIX pour : Construction de 26 logements collectifs sur un terrain sis à : 1 Rue Louise de Bettignies 76130 Mont-Saint-Aignan	CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE n° : PC 076 451 24 00021 2024.1556 surface de plancher (1) : 1 633 m ² surface de plancher démolie (1) : 400 m ² surface du terrain : 2 809,00 m ² cadastre : AO263 et AO264
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 12 février 2024, le 15 avril 2024,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UBB1,
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 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 la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
Vu l'avis défavorable de madame LELIEVRE, architecte des bâtiments de France,

CONSIDÉRANT

- Que le projet ne respecte pas l'article 1.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui autorise les exhaussements ou affouillements du sol uniquement dans le cas où les aménagements ou les constructions sont adaptés à la topographie du sol existant avant travaux. En l'occurrence, le projet présenté laisse apparaître des remblais ou déblais en de nombreux endroits (voir coupes et façades) présentant ainsi une non adaptation des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Que le projet ne respecte pas l'article 3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui impose aux constructions et rampe d'accès aux stationnements un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. En l'état le bâtiment D et l'accès au sous-sol sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement.
- Que le projet ne respecte pas l'article 3.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui impose une distance de 5 mètres par rapport aux constructions sur une même propriété et l'article 3.4 qui limite l'emprise au sol à 250 m² par construction. Le projet présenté comporte 3 plots reliés par un sous-sol commun dont une partie émerge du niveau terrain naturel (entre le bâtiment A et B) et doit être comptabilisé dans l'emprise au sol. De ce fait, la construction doit être considéré comme un seul et même bâtiment d'une superficie supérieure à 250 m², non conforme à la réglementation en vigueur.
- Que la gestion des eaux pluviales envisagée n'est pas conforme aux besoins de l'opération. Aucun rejet ou surverse sur le domaine public ne peut être autorisé et le volume de stockage sur la parcelle doit prendre en compte un coefficient de sécurité de 20 %, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.
- Que le dossier ne décrit pas les moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé dans le cadre de la démolition du bâtiment existant et ne fait pas suffisamment état de l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants composés majoritairement de maisons individuelles.

.../...



Mont
Saint
Aignan

ARRÊTE

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

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **06 SEPT 2024** dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

le 03/09/2024

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.