



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 28/06/2024, affichée en mairie le 02/07/2024

par : PIERRE DE SEINE
demeurant à : 107 Allée François Mitterrand - 76100 Rouen
représenté par : Monsieur Sébastien GRESENT
pour : Construction de 121 logements
sur un terrain sis à : 36 Rue Guillaume d'Estouteville
76130 Mont-Saint-Aignan

CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

n° : PC 076 451 24 00019
n° : AT 076 451 24 00026
2024.1709
Surface de plancher (1) : 3 064 m²
Surface de plancher démolie (1) : 115 m²
surface du terrain : 4 339 m²
cadastre : AP107

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 UCO,
Vu l'avis 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 l'avis de la sous-commission départementale de sécurité et d'accessibilité,
Vu l'avis de la direction départementale des services d'incendie et de secours de la Seine-Maritime,
Vu l'avis d'Enedis,

CONSIDÉRANT

- Que le projet ne respecte pas l'article 1.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui indique que les exhaussements ou affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires pour une occupation du sol admise ou nécessaires à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. En l'espèce, le projet présente de nombreux déblais ou remblais, notamment sur les bâtiments C, D, E et F, permettant d'adapter le terrain à la construction et non le contraire.
- Que le projet ne respecte pas les articles 4.1.1 et 4.1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui indique que les constructions, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que 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 au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les constructions doivent s'insérer dans la pente de manière à ne pas altérer les paysages. Les matériaux et les teintes en façade doivent assurer une insertion des constructions dans les paysages de coteau. En l'espèce, ce versant de coteau est composé exclusivement de constructions en briques, or les bâtiments envisagés sont recouverts d'un enduit blanc et ne s'intègrent pas dans le paysage de coteau.
- Que le projet ne respecte pas l'article 5.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui indique que l'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En l'occurrence, le projet prévoit l'abattage de 90 arbres et seulement la replantation de 8 arbres, ce qui est très largement insuffisant.
- Que le projet ne respecte pas l'article 6.1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 1) qui mentionne que le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Bien que positionné à proximité immédiate d'un réseau de transport en commun, la réalisation de 2 places de stationnement semble très largement insuffisante pour la création de 121 logements dont l'affectation n'est pas clairement définie. .../...

- Que le projet ne respecte pas l'article 8.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (livre 1) qui mentionne que les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration à la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public). En l'espèce le projet ne prend pas en compte la topographie du terrain et la note de calcul hydraulique ne tient pas compte du bassin versant amont.

- Que le projet ne respecte pas l'arrêté n° 2022-04-28-01 du 28 avril 2022 portant approbation du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de la Seine-Maritime qui impose soit une voie engin ou, à défaut, une distance inférieure à 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètres de large praticable avec un dévidoir entre la voie publique et les bâtiments. En l'espèce, il n'est pas prévu de voie engin et l'allée de desserte a une largeur inférieure à 1,80 mètres et le bâtiment F est implanté à plus de 100 mètres de la rue Guillaume d'Estouteville.

ARRÊTE

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

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **15 OCT 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 08/10/2024
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.