

Dossier n° PC 027438 19 00024

Reçu le : 24/12/2019
Complété le : 24/01/2020

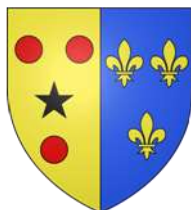
Déposé par :
Monsieur Garry BRUN
Monsieur Julien LEFOUR

Demeurant :
338 Route de Francheville
27130 VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON

Adresse de travaux :
Chemin des Aubiers
27320 NONANCOURT

Parcelles : C727/C726

Nature des travaux :
Construction d'une maison de deux logements et de deux abris de jardin



Mairie de Nonancourt
 31 rue Hippolyte Lozier
 27320 Nonancourt

Envoi en RAR n°1A 157 505 5165 8

ARRÊTÉ N° U-2020-03-012
Portant retrait et Refusant un permis de construire
au nom de la commune de NONANCOURT

Le Maire de NONANCOURT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 24/12/2019 et complétée le 24/01/2020 par Monsieur Garry BRUN et Monsieur Julien LEFOUR, demeurant 338 Route de Francheville, à VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27130) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison de deux logements et de deux abris de jardin ;
- Sur un terrain situé Chemin des Aubiers, à NONANCOURT (27320) ;
- Pour une surface de plancher créée de 268.94 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Avre de Saint Lubin des Joncherets à Dreux approuvé par arrêté préfectoral du 08 septembre 2003 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 26 février 2020 ;

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 24 décembre 2019 ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CUB 027 438 19 00012 délivré en date du 24 mai 2019 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 24 janvier 2020 ;

Vu l'arrêté initial refusant le projet en date du 13 mars 2020 ;

Vu le courrier électronique de Monsieur Michel Pinguet en date du 18 mars 2020, portant la preuve de son inscription auprès de l'Ordre des Architectes de la Région Normandie depuis le 20 juillet 2007 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en matière d'électricité en date du 20 janvier 2020 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agglo du Pays de Dreux en matière d'eau-assainissement en date du 31 janvier 2020 ;

Vu l'avis défavorable du SEA de la Paquetterie en matière d'eau potable en date du 15 janvier 2020 ;

Considérant l'attestation en date du 18 mars 2020 fournie par l'architecte du projet, Monsieur Michel PINGUET, confirmant son inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes de la région Normandie depuis le 20 juillet 2007 ;

Considérant que le terrain objet du projet se situe en zone jaune et en zone verte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Avre de Saint-Lubin-des-Joncherets à Dreux ;

Considérant l'article 1 du règlement de la zone verte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Avre de Saint-Lubin-des-Joncherets à Dreux qui n'autorise pas les constructions nouvelles ;

Considérant le projet qui prévoit la construction en partie en zone verte du PPRI ;

Considérant que le projet se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Considérant l'article U3 du Plan Local d'Urbanisme relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que « Les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées » ;

Considérant le projet qui prévoit la construction de deux logements en rondin de bois, qui n'est pas un matériau qui s'intègre en harmonie avec le paysage naturel ou urbain ;

Considérant l'article UB 3.2 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux toitures qui dispose que « Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans ayant une pente comprise entre 35° à 50 ° » ;

Considérant que le projet prévoit une construction à quatre pans avec des pentes à 25° ;

Considérant ce même article relatif aux toitures qui dispose que « les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée » ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux garages à toitures plates, sans en préciser les finitions ;

Considérant ce même article qui dispose que « Les toitures des constructions principales devront être prioritairement d'aspect : tuiles plates de pays (50 à 80 au m²) de teinte rouge vieilli au brun vieilli non uniforme ou en ardoise (40x24) » ;

Considérant le projet qui prévoit une couverture en tuiles romanes sur les logements ainsi que sur les abris de jardins, de teinte terre cuite ;

Considérant ce même article qui dispose que « Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les extensions à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal » ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de deux abris de jardin en annexes isolées, avec des toitures à une pente ;

Considérant l'article UB 3.5 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux clôtures et portails qui dispose que « Le portail s'implantera en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie » ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de deux portails coulissants à l'alignement de la voie publique ;

Considérant l'article U 7.1 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'alimentation en eau potable qui dispose que « les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur. » ;

Considérant qu'il résulte de la consultation du SEA de la Paquetterie en matière d'eau potable que la défense incendie n'est pas assurée par le réseau ;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il convient de refuser le projet ;

ARRÊTE

Article unique

L'arrêté délivré en date du 13 mars 2020 est RETIRE et le projet est REFUSE.

Nonancourt, le 31/03/2020

L'Adjoint au Maire

Jean-Paul LANGOUET




La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R 424-21 et R 424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaires du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

-adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

-installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

-dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

-dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L 242-1 du code des assurances.