

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE
GOURNAY-SUR-ARONDE

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le 06/07/2023 sur le site de la commune

ID : 060-216002782-20230703-PC06028122T0007-AI

N° PC 060 281 22 T0007	
Demande déposée le 06/12/2022	
Demandeur :	SCCV GOURNAY BRUNET représentée par Monsieur Dany BOURDON
Demeurant à :	660 bis Route d'Amiens - Batiment 1 80040 AMIENS
Sur un terrain sis à :	rue du Point du Jour 60190 GOURNAY-SUR-ARONDE Cadastré ZS 113, ZS 114, ZS 115, ZS 116, ZS 117, ZS 118, ZS 119
Nature des Travaux :	Permis valant division pour construction de 28 maisons individuelles
Destination :	Habitation

ARRÊTÉ 026-2023

**accordant un permis de construire valant division
au nom de la Commune**

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 06/12/2022 par SCCV GOURNAY BRUNET représentée par Monsieur Dany BOURDON ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu l'arrêté en date du 14 septembre 1949 portant inscription du monument funéraire de Madame Jarry de Nancy à Gournay-sur-Aronde sur la liste des édifices classés Monuments Historiques du Département de l'Oise ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 08/03/2017 et modifié le 13/08/2020 ;

Vu le règlement de la zone 1 AU, UDa ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur d'extension de la rue du Point du Jour ;

Vu l'objet de la demande :

- pour un projet de construction de 28 maisons individuelles avec division foncière ;
- sur un terrain situé rue du Point du Jour à Gournay-sur-Aronde (60190) ;
- pour une surface de plancher créée de 2470,51 m² ;

Vu les plans et documents annexés à la demande ;

Vu l'affichage de l'avis de dépôt de la demande le 15/12/2022 ;

Vu les pièces complémentaires fournies le 20/03/2023 ;

Vu l'avis favorable de la SICAE-Oise en date du 28/02/2023 ;

Vu l'avis favorable de SUEZ CREIL en date du 23/03/2023 ;

Vu l'avis favorable – risque courant ordinaire du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Oise en date du 06/04/2023 ;

Vu l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/04/2023 ;

Considérant qu'en application de l'article 4 des dispositions générales du PLU, des adaptations mineures peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone dans le cadre des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-5 du Code de l'Urbanisme » ;

Considérant l'article L152-3 du code de l'urbanisme qui dispose que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme [...] Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes [...] » ;

Considérant l'article 11.1a) de la zone 1AUh du règlement du PLU qui dispose « Le niveau du rez-de-chaussée sera compris entre 0,10 m et 0,40 m au-dessus du point le plus élevé du terrain naturel au droit de la construction » ;

Considérant que le terrain d'assiette présente une pente moyenne supérieure à 6 % ;

Considérant que le terrain naturel présente un dénivelé entre les maisons de part et d'autre de la chaussée centrale ;

Considérant que pour aligner les constructions avec le niveau de la voirie, il est nécessaire, d'un côté de la chaussée, de surélever les constructions par rapport au terrain naturel et, de l'autre côté de la chaussée, d'enfouir partiellement les maisons par rapport au terrain naturel ;

Considérant les maisons numérotées de 4 à 7 sont situées en face des maisons numérotées de 20 à 23, de l'autre côté de la voirie ;

Considérant que les niveaux du rez-de-chaussée des maisons 20 à 23 respectent la règle de l'article 11.1a) et sont prévus entre 0,20 m et 0,40 m au-dessus du terrain naturel, soit au niveau le plus haut autorisé ;
Considérant que l'implantation des niveaux du rez-de-chaussée des maisons 4 à 7 entre 0,10 m et 0,40 m au-dessus du terrain naturel accentuerait le dénivelé entre les deux blocs de maisons et augmenterait la pente existante ;

Considérant que dans cette situation, la voirie présenterait un important dévers et les normes PMR ne pourraient être respectées ;

Considérant que, pour ces raisons, la règle prescrite à l'article 11.1a) ne peut être respectée simultanément des deux côtés de la voirie ;

Considérant que pour aligner les maisons 4 à 7 avec le niveau de la voirie, il est nécessaire que les niveaux du rez-de-chaussée de ces maisons soient compris entre 0,69 m et 0,83 m en-dessous du terrain naturel ;

Considérant que les maisons 12 à 15 et les maisons 16 à 19 constituent des blocs de maisons disposés d'un même côté de la voirie ;

Considérant que les niveaux du rez-de-chaussée des maisons 12, 13, 16 et 17 respectent la règle de l'article 11.1a) et sont prévus entre 0,38 et 0,39 m au-dessus du terrain naturel ;

Considérant que pour aligner toutes les constructions avec le niveau de la voirie, il est nécessaire que le niveau du rez-de-chaussée des maisons 14 et 15 soit à 0,77 m au-dessus du terrain naturel et que le niveau du rez-de-chaussée des maisons 18 et 19 soit à 0,51 m au-dessus du terrain naturel ;
Considérant que l'implantation des niveaux du rez-de-chaussée des maisons 14, 15, 18 et 19 entre 0,10 m et 0,40 m au-dessus du terrain naturel ne permettrait pas d'aligner les maisons avec le niveau de la voirie ;

Considérant que la règle prescrite à l'article 11.1a) ne peut être respectée simultanément pour les maisons numérotées de 12 à 19 situées d'un même côté de la voirie ;

Considérant que sur l'ensemble du projet, l'écart à la règle relative au niveau du rez-de-chaussée est envisagé pour quelques dizaines de centimètres, pour 8 maisons sur 28 uniquement (4,5,6,7,14,15,18 et 19) et seulement d'un côté de la voirie ;

Considérant qu'au regard de la configuration du terrain, une adaptation mineure aux dispositions de l'article 11.1a) de la zone 1AUh du PLU est rendue nécessaire ;

ARRÊTE

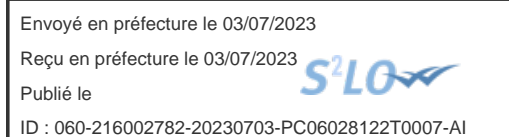
Article 1 :

Le permis de construire valant division est ACCORDÉ.

Article 2 :

Est accordée une adaptation mineure à l'article 11.1a) de la zone 1AUh du règlement du PLU. Les niveaux du rez-de-chaussée des maisons 4 à 7 pourront être compris entre 0,69 et 0,83 m en-dessous du point le plus élevé du terrain naturel au droit de la construction.

Les niveaux du rez-de-chaussée des maisons 14, 15, 18 et 19 pourront être compris entre 0,51 m et 0,77 m au-dessus du point le plus élevé du terrain naturel au droit de la construction.



Fait à Gournay-sur-Aronde, le 03 juillet 2023

Le Maire,

Daniel FORGET



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée par le demandeur auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales en date du 03/07/2023

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé 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).

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 de l'autorisation 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 deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à l'égard du projet. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier. Vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407*04 à la mairie ou sur le site internet : <https://www.service-public.fr/>

- 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 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet : <https://www.service-public.fr/>, 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 les 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.