

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-PC06028122T0005-AI

| | |
|-------------------------------|--|
| N° PC 060 281 22 T0005 | |
| 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 Brunet 60190 GOURNAY-SUR-ARONDE Cadastré E 1418 |
| Nature des Travaux : | Construction d'un immeuble de 11 logements comprenant en rez-de-chaussée une crèche municipale et un commerce et démolition de 5 bâtiments |
| Destination : | Habitation, commerce et service public ou d'intérêt collectif |

ARRÊTÉ **024-2023**

accordant un permis de construire comprenant des démolitions
au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire comprenant des démolitions, présentée le 06/12/2022 par la SCCV GOURNAY BRUNET ;

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 UAa ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition de 5 bâtiments et la construction d'un immeuble de 11 logements (hauteur R+1+combles) comprenant, en rez-de-chaussée, une crèche municipale et un commerce ;
- sur un terrain situé rue Brunet ;
- pour une surface de plancher créée de 943,47 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 l'avis favorable de SICAE-Oise en date du 28/02/2023 ;

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

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

Vu les pièces complémentaires reçues les 06/03/2023, 20/03/2023 et 12/05/2023 ;

Vu l'arrêté du maire en date du 16/06/2023 accordant l'autorisation au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article

L 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente » ;

Considérant l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat » ;

Considérant l'article R 431.26 du Code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet [...], la demande comprend en outre : a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants [...] » ;

Considérant que le constructeur demande à réaliser 10 places de stationnement en dehors du terrain d'assiette ;

Considérant qu'il a joint le plan de situation du terrain ainsi que le plan des aires de stationnement prévues ;
Considérant que ces aires de stationnement sont situées à environ 60 m du terrain d'assiette et sont donc réalisées dans l'environnement immédiat du projet ;

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 10.1 de la zone UA, secteur UAa, du règlement du PLU qui dispose « [...] la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 11 m [...] » ;

Considérant que le niveau de référence est défini comme étant : « pour les constructions situées à l'alignement, le point le plus bas de l'espace public au droit de la construction / pour les constructions situées en retrait, le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction » ;

Considérant que la hauteur maximale est définie comme la « différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées » ;

Considérant que la construction envisagée est à l'alignement de la rue de Rissons et de la rue Pasteur et en retrait de l'alignement de la rue Brunet et de la rue du Point du Jour ;

Considérant que la construction a un mur gouttereau accolé au bureau de Poste côté rue Brunet et l'autre à l'alignement de la rue Pasteur ;

Considérant qu'en raison de la forme de la parcelle, le pignon situé rue du Point du Jour est plus long de 4,59 m que celui situé rue de Rissons ;

Considérant l'article 11.3 de la zone UA du règlement du PLU qui dispose : « La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale [...] » ;

Considérant que le projet présente une pente de toiture de 35° sur l'ensemble de la construction et respecte ainsi l'article 11.3 de la zone UA du PLU ;

Considérant que pour respecter une pente minimale de 35° sur toute la longueur du bâtiment, il est nécessaire que le pignon situé rue du Point du Jour soit plus haut que celui situé rue de Rissons ;

Considérant de plus que le terrain d'assiette présente une déclivité relative de l'ordre de 4 à 8 %, la rue du Point du Jour étant plus haute que la rue de Rissons et la rue Pasteur étant plus haute que la rue Brunet ;

Considérant que le pignon situé rue de Rissons a une hauteur maximale de 10.78 m ;

Considérant que la façade située rue Pasteur et une partie de la façade côté rue Brunet respectent également la hauteur maximale de 11 m ;

Considérant que si le pignon rue du Point du Jour présentait une hauteur de 11 m, le pignon situé rue de Rissons devrait être abaissé pour respecter la pente minimale de 35° ;

Considérant que le fait d'abaisser la hauteur du pignon rue de Rissons rendrait impossible la réalisation d'une construction de configuration R+1+combles, pourtant envisageable avec une hauteur maximale de 11 m ;

Considérant que, pour ces raisons, la règle prescrite à l'article 11.3 ne peut être respectée en tout point de la construction ;

Considérant que pour réaliser une construction de configuration R+1+combles et respecter une pente minimale de 35° sur toute la longueur du bâtiment, il est nécessaire que le pignon situé rue du Point du Jour soit situé à une hauteur de 11,35 m ;

Considérant que sur l'ensemble du projet, l'écart à la règle relative à la hauteur maximale est envisagé pour 35 centimètres, soit environ 3% de la hauteur maximale ;

Considérant qu'au regard de la configuration du terrain, une adaptation mineure aux dispositions de l'article 11.3 de la zone UA du PLU est rendue nécessaire ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le présent Permis de Construire est ACCORDÉ.

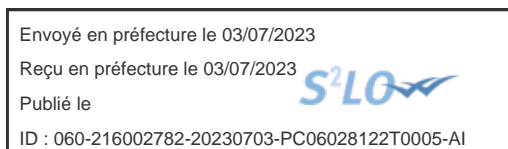
Article 2 :

Est accordée une adaptation mineure à l'article 11.3 de la zone UA du règlement du PLU. La hauteur du pignon situé rue du Point du Jour pourra avoir une hauteur de 11,35 m.

Article 3 :

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.



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'État. 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*03 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.