

Commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT

Date de dépôt : 31/07/2024

Demandeur : HABITAT 76 représenté par LEGONIN Olivier

Siégeant au 112 Boulevard d'Orléans - 76040 ROUEN

Pour : Restructuration d'un ancien bâtiment en cabinet médical en RDC et de logements au 1er étage

Adresse du terrain : 492 rue des canadiens - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT

Référence(s) Cadastrales(s) : A1218 ; A980 ; A1186 ;

ARRÊTÉ

Refusant un Permis de construire valant autorisation de travaux au titre de la sécurité des Établissements Recevant du Public et de l'accessibilité au nom de la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT

Le maire de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT

Vu la demande de Permis de construire présentée le 31/07/2024 par HABITAT 76, représenté par LEGONIN Olivier, siégeant au 112 Boulevard d'Orléans - 76040 ROUEN ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la restructuration d'un ancien bâtiment en cabinet médical en RDC et de logements au 1er étage ;
- Sur un terrain situé au 492 rue des Canadiens 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces versées au dossier ;

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande en date du 31/07/2024 ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 15/02/2005 modifié les 12/11/2007, 26/10/2012 et 08/11/2022 ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UC ;

Vu la demande de pièces manquantes le 29/08/2024, notifiée le 30/08/2024 au demandeur ;

Vu le dépôt de pièces complémentaires reçues en Mairie le 06/09/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Direction des Routes en date du 14/11/2024 ;

Vu l'avis favorable de Véolia en date du 26/08/2024 ;

Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 19/08/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescription de la Commission Accessibilité en date du 02/12/2024 ;

Vu la consultation de la Commission Sécurité en date du 26/11/2024 et conformément aux dispositions de l'article R143-14 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit d'un établissement de 5ème catégorie pour lequel les travaux n'ont pas à être précédés de la consultation de la commission de sécurité compétente ;

Vu l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme selon lequel : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements." ;

Considérant que la parcelle objet de la demande est bordée d'un alignement d'arbres en espace boisé classé le long de la Rue des Canadiens ;

Considérant que le projet nécessite l'abattage d'un arbre dont l'alignement est protégé pour donner l'accès au parking ;

Vu l'article UC-3.2.2 du Plan Local d'urbanisme selon lequel : "Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre." ;

Considérant que le projet consiste, entre autres, à la réalisation d'un cabinet médical et de logements dans le cadre d'une restructuration d'un bâti existant ;

Considérant que le projet consiste, entre autres, à la création d'un parking de 30 places de l'autre côté de la rue des Canadiens, avec un accès de 3 mètres en largeur ne permettant pas d'entrée et de sortir par le même accès les véhicules entre eux mais aussi les piétons ;

Vu l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme selon lequel : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. "

Considérant que le projet ne respecte pas toutes les prescriptions en termes de sécurité publique du fait de ses caractéristiques et implantations.

ARRÊTE

Article unique

Le Permis de construire est REFUSE.

SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT, le 06/02/2025
Le Maire,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131- 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 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 3 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 deux fois 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 au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire 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 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.

