

ARRÊTÉ DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 19/11/2025	N°PC0283712500011
<p>Par : M. STAELEN PIERRE Demeurant à : 4 RUE DU GENERAL LECLERC 78840 FRENEUSE Sur un terrain sis : 10 RUE DES MONTAGNETTES</p> <p>Parcelle(s) : OC 0601</p> <p>Pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE A USAGE D'HABITATION</p>	Zone PLU : Ub

Le Maire de SAUSSAY ;

Vu la demande de permis de construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie le 20/11/2025 ;

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

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le périmètre du site inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 28 juin 2012, modifié le 13 août 2014 et le 20 septembre 2022

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eure d'Abondant à Guainville approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 avril 2014 ;

Vu le règlement de la zone Ub ;

Vu l'avis Défavorable du service Assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux en date du 12/12/2025;

Vu l'avis du service SMICA - EAU POTABLE en date du 11/12/2025;

Vu l'avis du service UDAP 28 en date du 05/01/2026 ;

Vu l'avis du service Enedis 28 en date du 26/11/2025 ;

Considérant que le projet envisage la construction d'une maison d'habitation ;

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

Considérant que le projet se situe en zone Bleue du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Eure d'Abondant à Guainville ;

Considérant que l'Article 1 de la zone Bleue indique que « Sont interdits les obstacles à l'écoulement ou à l'expansion des crues (tels que les exhaussements du sol, remblais, digues, clôtures pleines murs, etc) autres que ceux autorisés à l'article 2 du présent article et sous réserve du respect des prescriptions particulières énoncés à l'article 3 du présent titre. » ;

Considérant que l'article 2 de la zone Bleue du PPRI précité indique que sont autorisées « Toutes les occupations et utilisations du sol sur les parties de terrain qui seraient au-dessus de la cote de crue. » ;

Considérant que l'article 3 du PPRI précité indique que « Le niveau fini du plancher des constructions nouvelles (c'est-à-dire réalisées après l'entrée en vigueur du présent PPRI), y compris les reconstructions et les extensions, devra se situer au minimum à la cote de référence*.

- Lorsque la cote du terrain naturel* est située à moins de 50 cm au-dessous de la cote de référence*, le plancher du rez-de-chaussée des constructions pourra être sur terre-plein.

- Au-delà de cette limite, les constructions devront être édifiées sur pilotis ou vide-sanitaire ajouré, de manière à permettre l'expansion et le retrait de la crue de référence*. » ;

Considérant que d'après les plans du PPRI, les cotes de références indiquées de part et d'autre de la parcelle du projet sont chacune référencées à une cote NGF de plus de 64 ;

Considérant que l'implantation de la maison est prévue au niveau du terrain naturel, situé à une cote NGF de 63.53 ;

Considérant que le plancher est prévu à une cote NGF de 63.73 ;

Considérant que le projet en l'état fait obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues ;

Considérant que le projet ne respecte pas les règles du PPRI citées ci-dessus ;

Considérant que le Service Public d'Assainissement Non collectif de l'Agglo du Pays de Dreux a émis un avis défavorable, en date du 12/12/2025, aux motifs que :

« Les prescriptions indiquées dans l'avis de future demande d'urbanisme validé le 17/11/2025 et dans le guide d'utilisation de la filière choisie ne sont pas respectées sur le plan de masse PC-2 projet fourni.

En effet, l'installation d'ANC ne doit pas être installée à moins de 5m de tout ouvrage disposant d'une fondation ou de toute habitation et elle ne doit pas se trouver à moins de 3m de sa limite de propriété.

Le bureau d'études prévoyait donc que la construction se fasse en fond de lot. Le respect de ces distances devra figurer sur le plan et l'implantation de l'habitation devra certainement être revue afin de respecter toutes les prescriptions.

De plus, aucun arbre ne doit être planté à moins de 3m des ouvrages d'ANC.

Le pétitionnaire doit donc corriger son plan de masse.»

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

ARRÊTE

Article Unique : LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE est refusée. Les travaux ne sont pas réalisables.

Fait à SAUSSAY, le 12/01/2026,
Pour le Maire empêché,
l'Adjointe,

Martine LE-BRIS



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Cette saisine peut être réalisée par le site www.telerecours.fr, ou par envoi papier de la requête, ou encore par le dépôt sur place au tribunal. Il peut également saisir d'un recours gracieux dans le délai D'UN MOIS l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'État. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux.