

ACTE EXECUTOIRE



PERMIS DE CONSTRUIRE REFUS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1

Nom du demandeur : **SCCV CHANCEAUX MAIRIE**
 Représenté(e) par : **SAS GAMBETTA DEVELOPPEMENT**
 Adresse du demandeur : **44 Avenue Léon Gambetta**
49300 Cholet

Opération : **Construction de deux bâtiments de logements collectifs**
 Adresse des travaux : **12 Rue De La Mairie**

CADRE 2

Dossier N° : **PC 37054 26 N0010 @**
 Déposé le : **21 mai 2026**

Surface de plancher : **1772 m²**
 Nombre de Logements : **28**
 Destination : **Habitation**

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susvisée (cadre 1 et cadre 2),

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de CHANCEAUX-sur-CHOISILLE approuvé le 24 octobre 2013 et modifié le 24 avril 2017, le 25 juin 2018 (révision allégée n°1), le 01 février 2019 (modification simplifiée n°1) et le 17 décembre 2020 (modification simplifiée n°2),

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 juillet 2026,

CONSIDERANT D'UNE PART QUE :

- *le terrain d'assiette du projet, situé en zone UB, est constitué d'une parcelle comprenant une maison individuelle d'une surface de plancher de 127 m² ainsi qu'un jardin de 1 373 m² présentant un relief en pente naturelle et un couvert végétal existant significatif ;*
- *le projet présenté prévoit la démolition de la maison individuelle existante et la construction de 2 immeubles d'habitation collective ;*
- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son objectif 2.1 « Conserver l'identité du cœur de bourg », indique que la municipalité reconnaît et souhaite conserver les caractéristiques du bâti de centre-bourg (alignements, hauteurs, etc.), mais aussi des espaces verts suffisants pour maintenir une qualité de vie, et précise que la valorisation paysagère des espaces publics et des cheminements doux constitue une préoccupation permanente dans le respect du caractère du centre-bourg ;*
- *l'article UB2 indique que sont admis sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages et d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,*
- *l'article UB3 indique que l'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès,*
- *l'article UB10 indique que la hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.*
- *l'article UB11 indique que les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,*

- l'article UB12 indique que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

CONSIDERANT D'AUTRE PART QUE :

- la démolition du bâtiment existant et la construction de deux immeubles collectifs génèrent une emprise au sol de 767 m², soit un taux d'occupation de 51 % de la parcelle, conduisant à une imperméabilisation excessive du sol et à la suppression de la majeure partie du jardin arboré existant, portant ainsi atteinte à l'identité du cœur de bourg et à sa valorisation paysagère,
- l'aménagement de l'accès au terrain à proximité d'un virage et d'un croisement ne présente pas des garanties de visibilité et de dégagement suffisants, générant ainsi des risques avérés pour la sécurité des usagers de la voie publique et des futurs occupants du site,
- la hauteur totale projetée excède la limite réglementaire fixée à 9 mètres à l'égout du toit en plusieurs points,
- le projet implique une modification majeure et excessive de la topographie et du niveau du terrain naturel par d'importants travaux de terrassement et de remblais, dénaturant le profil d'origine du site et impactant négativement le paysage environnant,
- par sa volumétrie particulièrement massive et l'absence de dégressivité des gabarits ne permettant pas d'assurer une transition douce et harmonieuse avec les habitations individuelles voisines, le projet ne présente pas une simplicité de volumes s'intégrant dans son environnement et porte atteinte au caractère de la zone,
- le nombre ainsi que les modalités d'aménagement des places de stationnement créées s'avèrent insuffisants et inadaptés au regard des besoins induits par la création de deux immeubles d'habitation collective de 28 logements pour seulement 28 places de stationnement, soit 1 par logement et sans parking supplémentaires et visiteur susceptible de provoquer un report des véhicules sur le domaine public,

EN CONSEQUENCE, le projet n'étant pas conforme aux dispositions d'urbanisme actuellement en vigueur,

A R R E T E :

Article Unique : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE, le 08 octobre 2026

 Le Maire,
Frédéric DARBON

La présente décision est transmise au préfet dans les conditions prévues à l'article R 424-12 du Code de l'Urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire de la présente décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux dans un **délai d'un mois**. Cette démarche n'a pas pour effet de prolonger le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les **deux mois** suivant la réponse. Au terme d'un délai de **deux mois**, le silence du Maire vaut rejet implicite du recours gracieux.

En cas de refus fondé sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L 313-2 du code de l'urbanisme ou du cinquième alinéa de l'article L 621-31, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

