

COMMUNE DE FAGNIERES

ARRÊTÉ 2021-226 PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le 15/06/2021, affichée en Mairie le 15/06/2021 et complétée le 16/07/2021	CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE PC 051242 21 R0007
Par :	DEPARTEMENT DE LA MARNE	Surface de plancher ⁽¹⁾ : 2099 m ² Nombre de bâtiments : 5 Nombre de logements : 0
Demeurant à :	2 bis rue de Jessaint 51038 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	
Représenté par :	Monsieur Christian BRUYEN	Destination : Service public ou d'intérêt collectif
Pour :	Nouvelle construction Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis :	Route de Montmirail 51510 FAGNIERES	Références cadastrales : W319

NOUS, LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FAGNIERES,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code du patrimoine,

VU le Code de la construction et de l'habitation,

VU le Plan de Prévention du Risque Naturel Affaissement - Effondrement de cavités souterraines approuvé le 16 juillet 2019,

VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 18 avril 1986, modifié le 28 septembre 1990, modifié le 28 juin 1991, modifié le 16 février 1995, mis à jour le 30 décembre 1996, modifié le 13 mai 1997, révisé le 23 juin 2000, mis à jour le 07 mars 2005, mis à jour le 06 juin 2005, révisé le 04 novembre 2005, révisé le 29 février 2008, modifié le 28 septembre 2012, mis à jour le 19 avril 2017, modifié les 25 mai 2018 et 13 novembre 2019 et mis à jour à le 07 septembre 2020,

VU le permis de construire susvisé, et le projet qui l'accompagne,

VU l'avis favorable du service des Eaux de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne en date du 26 août 2021,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur en date du 09 septembre 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 30 septembre 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées dans les Établissements Recevant du Public en date du 07 octobre 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la direction de l'Eau - service Assainissement de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne en date du 14 décembre 2021,

CONSIDÉRANT la nécessité d'assurer la sécurité du public à l'intérieur des locaux,

CONSIDÉRANT la nécessité d'assurer l'accessibilité des personnes handicapées à l'intérieur des locaux,

CONSIDÉRANT que le patrimoine archéologique urbain doit être préservé,

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans une zone archéologique sensible,

CONSIDÉRANT que la demande d'autorisation a été instruite sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire au projet,

CONSIDÉRANT que les parcelles sur lesquelles est envisagé le projet sont susceptibles d'être impactées par la présence de cavités souterraines,

CONSIDÉRANT que la parcelle sur laquelle est prévu le présent projet est située en zone R4, soumise à un aléa faible à moyen, du Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain, affaissement-effondrement de cavités souterraines,

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de prévoir le traitement des eaux pluviales,

CONSIDÉRANT que le terrain se situe en zone d'assainissement non collectif,

ARRÊTONS

ARTICLE 1 : Sous réserve du droit des tiers, le Permis de Construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2. Il est assorti des prescriptions suivantes qui devront être strictement respectées.

ARTICLE 2 : Prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur :

Voir copie avis ci-joint.

ARTICLE 3 : Prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées dans les Établissements Recevant du Public :

Voir copie avis ci-joint.

ARTICLE 4 : Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie doit être déclarée sans délai au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet et ce conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

ARTICLE 5 : Prescriptions des services d'ENEDIS (copie ci-joint) :

« La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 144 kVA triphasé. »

ARTICLE 6 : Compte tenu des informations fournies dans le dossier, et conformément au PPR cavités, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées ou couvertes pourront être infiltrées à la parcelle mais en évitant toutes infiltrations des eaux de façon concentrée.

ARTICLE 7 : Prescriptions de la direction de l'Eau - service des Eaux et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (copie ci-joint) :

EAUX USEES :

« Avis favorable pour la microstation et 20 tunnels d'infiltration. L'installation devra respecter les prescriptions du fabricant ainsi que l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux installations d'assainissement non collectif. »

ARTICLE 8 : Affichage, assurances et règlementation anti-endommagement des réseaux :

- L'affichage sur le terrain demeurera pendant toute la durée des travaux, sans discontinuité, et avec un minimum de deux mois pour les travaux exécutés dans un délai inférieur.

Cet affichage sera réalisé sur un panneau rectangulaire d'au moins 80 cm de côté, visible de la voie publique, avec indication des mentions suivantes : Nom du bénéficiaire, nom de l'architecte, référence d'autorisation, nature et importance des travaux, superficie du terrain, date d'affichage en Mairie et adresse de la Mairie⁽²⁾ où le dossier peut être consulté.

- Il est rappelé l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.
- Une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) doivent être adressées à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement, ...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr).

L'arrêté est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Article L.424-7 du Code de l'Urbanisme).

Acte transmis à la Préfecture de la Marne le 15 décembre 2021.



DENIS FENAT
2021.12.16 09:19:12 +0100
Ref:20211215_153002_1-2-O
Signature numérique
le Maire

Recommandations relatives aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants en zone R4 du Plan de prévention des risques naturels affaissement - effondrement de cavités souterraines :

Etant donné la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser en préalable, notamment pour les projets avec fondations d'une surface d'emprise au sol supérieure à 20 m², une étude géotechnique de recherche de cavités et de vides éventuels selon la norme NF P 94-500 (ou toute norme équivalente la remplaçant, en vigueur à la date d'application du PPR) au droit de la surface au sol du projet, augmentée de 20 mètres dans les limites de la parcelle constructible.

Pour les études de recherche de cavités et de vides éventuels selon la norme NF P 94-500, il est recommandé de réaliser :

- une investigation géophysique,
- une vérification des anomalies (vides et zones décomprimées) par sondages destructifs.

Dans le cas où une cavité souterraine serait découverte, il est recommandé :

- de combler la cavité avec un niveau de performance à minima équivalent à un remblayage hydraulique avec clavage afin de garantir l'absence de désordre,
- si impossibilité technique et économique dûment justifiée, les constructions devront faire l'objet de mesures constructives ou de protection adéquates visant à réduire les effets du phénomène sur l'intégrité du bâti construit (détermination du mode de fondation.) telles que par exemple des structures rigides ou fondations profondes, des piliers en maçonnerie, des plots.,

En l'absence d'étude géotechnique de recherche de cavités et de vides éventuels et afin de ne pas aggraver le risque d'affaissement-effondrement de cavités souterraines éventuelles, il est recommandé :

- d'éviter toutes infiltrations des eaux quelle que soit leur nature et leur provenance de façon concentrée,
- d'étanchéifier les réseaux et pour leurs gestionnaires de prendre les dispositions suffisantes afin que les mouvements de terrain liés à la présence éventuelle de cavités ne soient pas de nature à les endommager.

Observations :

Ce projet est soumis à la Taxe d'aménagement et à la Redevance archéologie préventive. Les éventuels travaux de raccordements ou de modification du réseau Enedis/Grdf existant sont à la charge du demandeur.

- (1) Voir définition dans le formulaire de demande de Permis de Construire
- (2) Date d'affichage de la décision en Mairie :

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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).

Recours en responsabilité. Article R421-1 du code de la justice administrative.

La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX, AFFICHAGE et CONTENTIEUX : Articles R.424-15, R.600-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire et après le dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier. Vous pouvez déclarer votre ouverture de chantier en ligne sur www.mon.Service-public.fr. La copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, de manière à être visible depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date de délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte et les droits de recours des tiers.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée, ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit également mentionner les informations suivantes : "Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du Code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du Code de l'urbanisme)."

DROITS DES TIERS :

Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers. Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (servitudes de vue, d'ensoleillement, ou de passage ; mitoyenneté ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...). 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE DU PERMIS : Article R.424-17 et suivants du Code de l'urbanisme

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.

PROROGATION : Article R.424-21 et suivants du Code de l'urbanisme

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 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.

RETRAIT : Article L.424-5 du Code de l'urbanisme

La décision de non opposition à la déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION : Articles R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise. A compter de la date de réception en mairie de la DAACT, la commune dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux du permis de construire. Ce délai peut être porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire, en application de l'article R.462-7 du Code de l'urbanisme. Si aucune décision n'est intervenue dans ce délai, une attestation certifiant la non contestation à la DAACT est délivrée, sur simple demande.

Dans les cas prévus à l'article R.111-19-27 du Code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article.

Dans les cas prévus à l'article R.111-20-3 du Code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique mentionnée à cet article.