

COMMUNE de FOUILLOY

DOSSIER : N° PC 080 338 23 00006

Déposé le : **07/11/2023**

Dépôt affiché le : **08/11/2023**

Complété le : **07/11/2023**

Demandeur : **SAPEIC**

Nature des travaux: **Requalification d'une friche en logements et commerces**

Sur un terrain sis à : **7 Rue Jues Lardière à FOUILLOY (80800)**

Référence(s) cadastrale(s) : **80338 AC 103, 80338 AC 250, 80338 AC 253, 80338 AC 254, 80338 AC 257**

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire valant permis de démolir assorti de prescriptions au nom de la commune de FOUILLOY

Le Maire de la Commune de FOUILLOY

VU la demande de permis de construire présentée le 07/11/2023 par la SAS SAPEIC, représentée par Monsieur WIART Pascal ;

VU l'objet de la demande

- pour la requalification d'une friche en logements et commerces ;
- la démolition totale des bâtiments existants ;
- sur un terrain situé 7 Rue Jues Lardière à FOUILLOY (80800) ;
- pour une surface de plancher créée de 2486 m²;

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

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 171-1 et suivants ;

VU la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la Production des Energies Renouvelables et notamment son article 41 ;

VU le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 5 mars 2020, sa révision allégée approuvée le 19 décembre 2023 et ses modifications approuvées les 15 décembre 2021 et 19 décembre 2023 ;

VU le schéma de cohérence territoriale approuvé le 21 décembre 2012, modification adoptée le 10 mars 2017 opposable le 23 mars 2017 ;

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Somme et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral du 2 août 2012 ;

VU les dispositions de la zone U - secteur Ua du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal susvisé,

VU l'avis du Conservateur Régional de l'Archéologie en date du 18 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable assorti de réserves, du Conseil Départemental de la Somme – Agence Routière Centre en date du 6 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable, assorti de réserves, de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 11 janvier 2024 ;

VU l'avis favorable (n°6338), assorti de réserves, de la Commission de Sécurité contre les risques de panique et d'incendie dans les établissements recevant du public de l'Arrondissement d'Amiens en date du 6 février 2024 ;

VU l'avis favorable (n°6339), assorti de réserves, de la Commission de Sécurité contre les risques de panique et d'incendie dans les établissements recevant du public de l'Arrondissement d'Amiens en date du 6 février 2024 ;

VU l'avis favorable (n° 6417), assorti de réserves, de la Commission de Sécurité contre les risques de panique et d'incendie dans les établissements recevant du public de l'Arrondissement d'Amiens en date du 6 février 2024 ;

VU l'avis favorable avec réserves du Service Assainissement de la Communauté de Communes du Val de Somme en date du 7 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable assorti de réserves du Service Eau Potable de la Communauté de Communes du Val de Somme en date du 7 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable du Service Voirie de la Communauté de Communes du Val de Somme en date du 4 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable tacite de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – Unité Départementale de la Somme, consulté en date du 29 novembre 2023 ;

CONSIDERANT la Section 1 – Sous-section 3 – Paragraphe 1 du règlement du PLUi susvisé qui dispose que d'une part « pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée (...) » et d'autre part que « les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (...) » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de nouveaux accès sur la RD 1 – Route Départementale,

CONSIDERANT qu'un établissement recevant du Public doit respecter la réglementation sur l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite ;

CONSIDERANT qu'un établissement recevant du public doit prévoir les moyens de lutte contre l'incendie et la panique ;

CONSIDERANT la Section 1 – Sous-section 3 – Paragraphe 2 du règlement du PLUi susvisé qui dispose que « dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines à la boîte de branchement vers le réseau public situé en limite de propriété » ;

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif ;

CONSIDERANT la Section 1 – Sous-section 3 – Paragraphe 2 du règlement du PLUi susvisé qui dispose que « toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire » ;

CONSIDERANT que le projet est desservi par le réseau public d'eau potable situé Rue Jules Lardière et Rue Baillet ;

CONSIDERANT la Section 1 – Sous-section 3 – Paragraphe 2 du règlement du PLUi susvisé qui dispose que « toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement de régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant de compenser le ruissellement supplémentaire induit » ;

CONSIDERANT que le projet ne fait pas apparaître les dispositions prévues pour la collecte des eaux pluviales ;

CONSIDERANT l'article L. 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose que d'une part, « *les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural (...) soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat* » et d'autre part « *les obligations prévues au présent article s'appliquent aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial (...) lorsqu'elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol* » ;

CONSIDERANT que le projet concerne la construction d'un bâtiment mixte à usage d'habitation et de commerce et d'un bâtiment à usage commercial de 1 141 m² de surface plancher ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis De Construire valant Permis de Démolir est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

La (Les) prescription(s) suivante(s) devra(ont) être respectée(s) :

Accès et voirie :

- Les entrées et sorties seront réalisées conformément au plan de masse joint au permis de construire ;
- Face au projet, la pose des nouvelles bordures de chaussée se fera sans toucher à la chaussée de la RD 1. Si ce n'est pas le cas, le pétitionnaire se rapprochera de nos services pour connaître la nature de la réfection de la chaussée de la RD 1 à mettre en œuvre.
- Les travaux liés à la signalisation horizontale sur la chaussée de la RD 1 (ligne continue, passage piéton, bande Stop....) devront être conformes au Guide de l'IDRRIM sur la Signalisation Horizontale.

- La signalisation verticale de police posée sur le domaine public de la RD 1 devra être conforme à l’Instruction ministérielle sur la Signalisation Routière.

Accessibilité :

Les prescriptions formulées par la Sous-Commission Départementale d’Accessibilité aux Personnes Handicapées et annexées au présent arrêté devront être strictement respectées.

Sécurité Incendie :

Les prescriptions formulées par la Commission de Sécurité de l’Arrondissement d’Amiens dans les trois rapports – référencés n° 6338, n° 6339 et n°6417 – annexés au présent arrêté devront être strictement respectées.

Eaux usées :

Les travaux de pose de boîte de branchement seront effectués par SUEZ sur acceptation du devis, délégataire du contrat d’assainissement collectif de la Communauté de communes du Val de Somme. Les boîtes de branchement, à raison d’une boîte par bâtiment, seront positionnées ne limite de propriété public/privé, 7 Rue Jules Lardière à Fouilloy.

Eau potable :

Les regards de comptage devront se situer sur le domaine public et en limite du domaine privé. Les branchements ne seront réalisés qu’après autorisation de raccordement au réseau eau potable par la Communauté de Communes du Val de Somme.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées strictement sur les parcelles du projet. Aucun rejet ne sera autorisé dans le domaine public (réseau et/ou voirie). L’étude hydraulique et les matériaux d’infiltration mise en place seront soumis à l’agrément de la Communauté de Communes du Val de Somme.

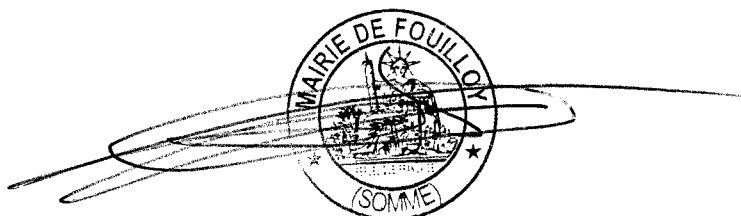
Performance énergétique et environnementale – Bâtiment Commercial

La toiture du bâtiment commercial devra intégrer un procédé de production d’énergies renouvelables, (soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat) sur une surface minimale au moins égale à 30 % de la proportion de la toiture du bâtiment construit.

Article 3

Les travaux de démolition ne pourront être entrepris avant un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté.

- 3 AVR. 2024
À FOUILLOY, le
Le Maire, Yves DUCROCQ,



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.

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 ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. 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).

Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours accessible par le biais du site www.telerecours.fr

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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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 (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.

