

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du LOIRET
Commune de MONTARGIS

ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
DEMOLITION ET ERP
DÉLIVRÉ PAR
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé incomplet le 20/12/2019

Complété et modifié les 30/4/20 - 07/05/2020 - 26/5/20 - 28/5/20 - 26/06/2020 - 29/06/2020 - 11/09/2020 - 17/9/2020 - 24/9/2020 - 21/10/2020

Par : SCCV MONTARGIS LA JONQUE représentée par Paul LEGENDRE

Demeurant : Chez NEXITY - 2 avenue de Paris - Immeuble le Primat 45030 ORLEANS cedex 01

Sur un terrain sis : avenue André Coquillet, rue du 82ème Régiment d'Infanterie 45200 MONTARGIS

**Pour : démolition et construction d'une Résidence seniors de 121 logements
établissement recevant du public avec piscine**

Cadastré : AP175, AP176, AP182, AP183, AP188, AP131

Références dossiers

PC 045208 19 A0021

AT 045208 20 00006

Surface de plancher créée pour l'habitation : 6 436,03 m²

Surface de plancher créée pour activités : 1 304,97m²

Surface de plancher démolie : 1 300 m²

Surface taxable créée hors stationnement = 8 688 m²

+ Surface taxable créée des locaux clos et couverts à usage de stationnement : 1 547,33 m²

Nombre de stationnement non couverts ou non clos : 26

Superficie du bassin de piscine : 46,43 m²

REÇU EN

SOUS-PREFECTURE

LE 26/10/2020

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1, L421-6, L425-3, R421-1, et R421-28, et ses renvois aux Code de la Construction et de l'Habitation, code l'environnement, code de la Santé Publique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing approuvé le 27 février 2020,

Vu la délibération n°07/128 en date du 7 décembre 2007 soumettant à permis de démolir, sur l'ensemble du territoire communal, les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction ;

Vu la délibération n° 07-179 du 29 Octobre 2007 de la Communauté d'Agglomération soumettant à déclaration préalable l'édification de clôture,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 8 juillet 2019 portant création du SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) : 106 rue Coquillet – ex-caserne Gudin (AP 131),

Vu l'attestation délivrée par IDDEA le 04/06/2020, garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet, et les éléments présentés par ce bureau d'études IDDEA et ses conclusions, indiquant que le projet n'est pas situé sur les zones polluées identifiées,

Vu la demande susvisée.

Vu le projet de division représentant le terrain d'assiette de l'opération projetée dans le cadre de la division primaire,

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération, objet de la demande, sera divisé avant l'achèvement de la construction,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS du 16 juillet 2020,

wp

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires (DDT) Service Eau Environnement et Forêt (SEEF), Service Loire, Risques, Transports (SLRT) et SUADT-PAFU du 17 juin 2020,

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service archéologie du 08 juillet 2020,

Vu l'avis favorable de la DREAL Centre Val de Loire du 10 juillet 2020,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale de Sécurité du 10 juillet 2020,

Vu l'avis de SUEZ Eau du 20 juillet 2020,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du 20 juillet 2020,

Vu l'avis favorable de la Commission Accessibilité de l'arrondissement de MONTARGIS du 15 octobre 2020,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agglomération Montargoise - Service Assainissement - eau potable du 21 octobre 2020,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 23 janvier 2020,
ensemble des avis ci-annexés

Vu la consultation du SMIRTOM du 01/07/2020,

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et de l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Vu l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19,

Vu l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'état d'urgence sanitaire.

Considérant qu'en application des ordonnances susvisées, les délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de Certificat d'urbanisme et de Déclarations préalables prévues par le livre IV du Code de l'urbanisme ont été suspendus à compter du 12 mars 2020 et ont repris leur cours à compter du 24 mai 2020. Le point de départ des délais de même nature qui aurait dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 a été reporté à l'achèvement de celle-ci. Aucune décision tacite n'a pu résulter de l'absence de réponse par l'autorité compétente durant cette période.

Considérant que la présente demande est concernée par les dispositions dérogatoires susvisées,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant démolition et Etablissement Recevant du Public (ERP) est **ACCORDE**, sous réserve du respect des avis ci-dessus listés et des prescriptions et conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : L'esprit d'origine de la façade Est, encadrant l'ancienne place d'armes, est un impératif à maintenir, avec notamment l'élément d'horloge.

La construction sera raccordée, en souterrain, aux réseaux publics existants. Les travaux de raccordement aux différents réseaux seront réalisés à la **demande et aux frais du demandeur**. La puissance de raccordement est de 650 kVA triphasé.

Il conviendra de respecter les prescriptions émises par l'Agglomération Montargoise, concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable, eaux pluviales et eaux usées, notamment :

Wp



- Le raccordement au réseau d'eau potable en service rue du 82^{ème} Régiment d'Infanterie est possible pour les besoins en eau **hors défense incendie. Le demandeur devra veiller tout particulièrement aux prescriptions concernant la défense incendie du projet prévoyant la création de deux poteaux incendie « privés ».**
- Les eaux pluviales de toitures et voiries pourront être évacuées sur le réseau existant rue du 82^{ème} Régiment d'Infanterie sous condition de prévoir les ouvrages de stockage/infiltration nécessaires. **Il est précisé qu'un collecteur existant chemine à l'ouest du bâtiment destiné à être démoli, toute intervention sur ce collecteur devra être préalablement notifiée à la collectivité.**
- Les évacuations d'eaux usées seront raccordées sur le collecteur public d'eaux usées en service rue du 82^{ème} Régiment d'Infanterie.

Article 3 : il conviendra de respecter les prescriptions du Service Loire, Risques, Transports (SLRT) de la DDT, attirant l'attention du maître d'œuvre sur le fait que le niveau du sous-sol est situé à la cote 88,88 NGF présentant un delta positif par rapport à la chaussée d'environ 30 cm. La limite de la zone inondée par la crue du Vernisson en mai/juin 2016 issue de l'ortho photo se trouverait à une trentaine de mètres du projet. Il est recommandé de prévoir un dispositif d'évacuation des eaux qui pourraient provenir d'un éventuel ruissellement ou de montée des eaux par une crue du Vernisson.

Article 4 : Les prescriptions émises par la sous-commission Départementale de Sécurité devront être respectées :

au moins un mois avant la date d'ouverture au public une demande de visite de la commission de sécurité compétente devra être formulée auprès de la Mairie.

Article 5 : la construction et le fonctionnement de la piscine devront respecter les prescriptions émises par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), notamment **une déclaration d'ouverture, accompagnée d'un dossier justificatif établi selon les modalités définies à l'annexe III-7 du code du Sport sera déposée en mairie, en préfecture et à l'A.R.S. au plus tard deux mois avant la date prévue d'ouverture.**

Article 6 :

Le terrain est situé dans une zone du bruit des infrastructures de transports terrestres. La construction devra respecter les normes d'isolation acoustique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions

En aucun cas les déchets ne devront être déposés sur le domaine public en dehors des périodes réservées au ramassage. Un emplacement devra être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif sur le domaine privé du bénéficiaire de la construction.

En ce qui concerne les déchets industriels et commerciaux, le demandeur est invité à prendre contact avec le SMIRTOM.

Le présent dossier ne donnera pas lieu à prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-2 du Code du Patrimoine toutefois toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Article 7 : En application de l'article R.452-1 du Code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté et de sa transmission au Préfet.

up

N

DDT

Préalablement aux travaux de démolitions, les installations électriques seront déposées et la protection des réseaux devra être assurée après consultation des services concessionnaires par le demandeur. Les gravats seront évacués vers un lieu approprié.

NB : Par arrêté du 8 juin 2016, paru au journal officiel du 9 juin 2016, la commune a fait l'objet de l'état de catastrophe naturelle relatif aux dommages causés par les inondations et coulées de boues du 28 mai au 5 juin 2016

NB : Par arrêté du 29 avril 2020 paru au journal officiel du 12 juin 2020 la commune a fait l'objet de l'état de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er juillet 2019 au 30 septembre 2019

NB : pendant toute la durée du chantier, le demandeur devra veiller d'une part à ce que les véhicules ou engins utilisés sur place par les entreprises et débouchant sur le domaine public n'apportent aucune nuisance et gêne aux riverains immédiats et d'autre part que toutes dispositions soient prises pour ne pas souiller les voies publiques.

NB : une autorisation de voirie est nécessaire pour :

- le stationnement des véhicules ou engins de chantier (se rapprocher des Services Techniques municipaux)

- la pose d'échafaudage (se rapprocher du Service Urbanisme)

NB : La construction est assujettie à la Taxe d'Aménagement, et à la Redevance d'Archéologie Préventive. Les montants et les modalités de versement, vous seront communiqués ultérieurement.

NB : La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le pétitionnaire est invité à prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

NB : Le demandeur est invité à prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir les risques naturels, notamment sécheresse, les remontées des nappes souterraines, les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies et retrait-gonflement des argiles et la présence de cavités.

* Concernant l'accès sur rue, l'éventuelle matérialisation au sol marquant la neutralisation de stationnement sera à la charge du demandeur. Les conditions de mise en œuvre devront être déterminées avec les Services techniques.

Avant démarrage de chantier, un état des lieux relatif au domaine public de la rue communal du 82ème RI, devra être organisé avec les Services Techniques Municipaux. A défaut, l'intégralité des remises en état sera d'office mis à la charge du bénéficiaire du présent permis.

* les frais d'éventuels déplacements des marquages des emplacements de stationnement dans la rue, seront à la charge du demandeur. Les conditions de mises en œuvre devront être déterminées avec les Services techniques Municipaux.

* L'éventuel abaissement de la bordure de trottoir, au droit du nouvel accès créé sur rue, sera à la charge du demandeur. Une autorisation préalable devra être sollicitée auprès des Services Techniques.

* Le demandeur devra apposer en façade de manière lisible le numéro de voirie.
Un certificat de numérotage devra être sollicité auprès des services techniques.

* Le demandeur devra installer une boîte aux lettres conformément aux normes en vigueur (art R 1-1-5 du Code des Postes).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les éléments de climatiseurs doivent être intégrés à la construction en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, ou à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

wp

* L'installation de clôture devra faire l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme préalable adéquate.

La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

* La présente autorisation ne vaut pas autorisation d'enseigne. Une demande devra être sollicitée auprès de Monsieur le Maire, conformément aux dispositifs issus du code de l'environnement.

Fait à MONTARGIS, Le 22 octobre 2020

Le Maire,

Benoît DIGEON



L'avis de dépôt de la demande a été affiché en mairie le 27/12/2019

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.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>

Le demandeur 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).

Durée de validité :

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 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.

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 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.

- En application de la réglementation en vigueur, et notamment l'article L. 242-1 du code des assurances une assurance de dommages devra être souscrite.

Le Maire de la Commune de MONTARGIS, certifie que l'arrêté N° PC 45208 19A0021 du 22/10/2020 a été notifié au demandeur le 27/10/2020

- et transmis en Sous-préfecture le 28/10/2020

[Signature]