

**COMMUNE DE BERRY-AU-BAC***A rappeler dans toute correspondance***DOSSIER N° PC0020732400004**

Déposé le : 13/09/2024

Adresse : 06 Rue du Moulin

Parcelle : 0W-0183

**DESTINATAIRE**

Madame COMPAS Michelle

Allée Lucien PONSINET

51100 REIMS

**ACCORD DE Permis de construire de maison individuelle (PCMI)  
PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Le Maire, de la commune de BERRY-AU-BAC,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.422-1 et suivants, L.423-1 et suivants, L.424-1 et suivants, L.425-1 et suivants, L.431-1 et suivants ; R.421-1 et suivants, R.422-1 et suivants, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants, R.425-1 et suivants, R.431-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/07/2012 et modifié le 05/03/2020

Vu le plan de prévention des risques d'inondation et coulées de boue, approuvé par arrêté préfectoral du 5 octobre 2009.

Vu la demande de Permis de construire de maison individuelle (PCMI) susvisée, sur un terrain cadastré section 0W-0183, d'une superficie de 225 m<sup>2</sup>, sis BERRY-AU-BAC, 06 Rue du Moulin, pour Construction d'une maison individuelle et d'un garage clos attenant. Maison sur deux niveaux. Surface de plancher créée égale à 111 m<sup>2</sup>

Vu l'avis de la direction régionale des affaires culturelles du 12/12/2024,

Vu l'arrêté n°02-2025-380-A1 du 06/02/2025 du préfet de la région Hauts-de-France, portant prescription de fouille archéologique préventive

Vu l'avis favorable du maire en date du 23/09/2024

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 15/01/2025,

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en date du 17/09/2024

**CONSIDERANT :**

Que le terrain susvisé est situé en zone UAr du Plan Local d'Urbanisme,

Que le terrain est situé à proximité de la zone rouge débordement de rivière du PPRI

**Que le projet est situé sur un terrain ayant fait l'objet d'un arrêté susvisé du préfet de région qui prescrit une opération de diagnostic archéologique, et qu'en conséquence, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces opérations,**

Que le raccordement de ce projet au réseau public d'électricité de distribution nécessite un branchement pour l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Que le projet est situé Rue du Moulin,

Que l'article UA 2 du Plan Local d'Urbanisme, indique que le niveau du plancher des parties habitables ou destinées à recevoir l'activité soit situé à une cote supérieure à la voie la plus proche listée ci-dessous :

- Avenue du Général de Gaulle,
- Place Vigneron,
- Rue des écoles,
- Rue du Moulin,

## ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

- Au titre de sa proximité avec la zone rouge du PPRI, le pétitionnaire s'assure que le terrain se trouve effectivement hors d'atteinte de l'eau pour une crue centennale ; dans le cas contraire y rattacher les dispositions visées pour la zone bleue.
- Le niveau du plancher des parties habitables doit être situé à une cote supérieure à la voie « Rue du Moulin ».
- Les branchements aux différents équipements publics existants seront à la charge du pétitionnaire. Ils seront réalisés en souterrain. Le pétitionnaire devra contacter les gestionnaires des différents réseaux.
- Toutes les eaux pluviales (toitures et stationnement privé) seront collectées et infiltrées sur la parcelle.
- Les eaux usées seront raccordées au système d'assainissement collectif, le niveau du rez-de-chaussée devra être calculé de manière à ce que la pente du réseau d'assainissement soit suffisante.
- Pour pouvoir se raccorder au Réseau Fibre Optique, le pétitionnaire devra contacter Aisne THD au 0 801 907 717 (appel gratuit). Selon les configurations, le raccordement peut nécessiter des travaux préalables de desserte interne ou de génie civil à la charge du pétitionnaire.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres (La hauteur totale d'une construction, correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande).
- Les tuiles de la construction principale seront d'aspect ardoise naturelle.
- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent représenter au moins 40 % de la surface de l'unité foncière.
- **Respecter strictement** l'article UA15 du Plan local d'urbanisme qui stipule que pour les constructions neuves, il est exigé au **minimum 2 places de stationnement, hors garage**, par logement.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- **Conformément à l'article R.523-17 du code du Patrimoine, les travaux de construction ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions scientifiques relatives au diagnostic archéologique susvisé.**

- En application de l'article R424-20 du code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer, si cette date est postérieure à la notification de la décision au demandeur.

La taxe de raccordement à l'assainissement et de 4120 euros  
Le permis de construire est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement

Fait à BERRY AU BAC  
Le

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet :

- s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction 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 surfaces à démolir.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du

code civil, dans les conditions prévues par les articles L.2411 et suivants du Code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le Tribunal Administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.