

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE
DÉMOLIR**
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRÊTÉ n° ...26/2024.....

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

PD 086 052 23 A0002

Demande déposée le : 17/11/2023

Complétée le : 11/12/2023

Affichée en mairie le : 01/12/2023

Par : MAIRIE DE CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE

Demeurant à : 1 place de la mairie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE

Représenté par : BOSSEBOEUF Gilles

Sur un terrain sis : 1 route de Couhé
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : AB0309

Objet de la demande : Démolition de tous les bâtiments annexes à la maison.

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande de permis de démolir présentée le 17 novembre 2023 par MAIRIE DE CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE demeurant 1 place de la mairie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro PD 086 052 23 A0002,

Vu l'objet de la demande:

- pour la démolition de tous les bâtiments annexes à la maison
- sur un terrain situé 1 route de Couhé 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R421-27 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25/02/2020 et ses évolutions;

Vu le règlement de la zone UN;

Vu la décision refusant la permis de démolir n° PD 086 052 23 A0002 en date du 27/12/2023;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/01/2024 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L421-6 du code de l'urbanisme " *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.* ";

Considérant que le projet est situé dans les abords de l'Eglise Saint-Gervais-et-Saint-Prottais de Champagné-Saint-Hilaire. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables ;

Considérant que les éléments maçonnés concernés par le projet de démolition apparaissent déjà représentés sur le cadastre napoléonien de 1812 (dont les piédroits d'une cheminée sont encore observables dans le mur de clôture actuel);

Considérant que ces maçonneries représentent donc en partie, depuis plus de deux-cents ans, un élément identitaire du bourg et de son histoire;

Considérant qu'aujourd'hui, les murs de façades de ces bâtiments en ruine font partie d'un front de rue construit et continu qui marque la place de l'église protégée;

Considérant que ce projet peut appeler des recommandations ou des observations;

Considérant que ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords mais qu'il peut cependant y être remédié;

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'arrêté refusant le permis de démolir n°PD 086 052 23 A0002 en date du 27/12/2023 est retiré.

ARTICLE 2

Le permis de démolir est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3.

ARTICLE 3

Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes:

Il est indispensable de trier et de conserver soigneusement sur place, les matériaux liés à la démolition (les piedroits de cheminées, les moellons, les tuiles, peut-être certains bois de charpente ...).

La démolition des éléments sera soignée en veillant à garantir l'intégrité de tous les éléments, en évitant le bris au maximum, notamment les éléments sculptés et les tuiles.

Il convient de réfléchir à la vocation que la commune souhaite donner à cette parcelle dont l'enjeu est fort, au coeur du centre bourg, face au portail de l'église, protégé au titre des monuments historiques.

ARTICLE 4

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 plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 25/01/2024

Le Maire,

Gilles BOSSEBOEUR



NB:

Le projet de réaménagement prendra en compte la mise en valeur des matériaux de démolition, notamment en restituant un mur de clôture avec les moellons issus de la démolition dont le couronnement serait assuré par des tuiles tiges de bottes.

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. 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).

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 36 mois 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 année 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 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.

