

Demande déposée le 23/12/2021
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 23/12/2021

N° PC 17306 21 00123

Par :	SCCV SEMDEN 2
Demeurant à :	35 avenue du Docteur Daniel Planet 17000 LA ROCHELLE
Représenté(e) par :	Monsieur Louis BOUSQUET
Pour :	Nouvelle construction
Sur un terrain sis à :	Avenue du QUEBEC AX832, AX294, AX702, AX786, AX534, AX291, AX292, AX297, AX295, AX787, AX296, AX298, AX834, AX532, AX827, AX293, AX835

Surface de plancher 5 919,76 m²
autorisée

Informations complémentaires :
CONSTRUCTION DE 80
LOGEMENTS (dont 64 logements
sociaux) SOUS FORME DE MAISON
EN BANDE ET DE PETITS
COLLECTIFS

Le Maire de ROYAN,
Vu la demande de permis de construire susvisé ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-4 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2021 ; Mis à jour le 31 mars 2022 ;

Vu la délibération du 2 avril 1996 portant création de la Z.A.C. Pousseau-La Garenne ;
Vu la délibération du 27 mars 1996 approuvant le dossier de réalisation de la Z.A.C. Pousseau-La Garenne ;

Vu le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 22/03/2022 indiquant qu'un diagnostic archéologique a été prescrit par arrêté préfectoral n°75-2021-0916 du 27/07/2021 ;

Vu le courrier de Mme la Préfète de région en date du 02/08/2022 confirmant son intention d'édicter une prescription immédiate de fouille archéologique ;

Vu l'arrêté n° 75-2022-1176 du 27 septembre 2022 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive ;

Vu la loi du 31 décembre 1913, modifiée sur les Monuments Historiques ;

Vu l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/04/2022 ;

Vu les pièces modifiées et annexées à la présente demande prenant en compte les recommandations et observations émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ;

Vu l'avis FAVORABLE de ENEDIS en date du 06/04/2022 assorti de prescriptions,

Vu l'avis réputé FAVORABLE de la SAUR consultée en date du 13/07/2022 ;

Vu l'avis du service départemental d'incendie et de Secours en date du 25/01/2022 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 10/03/2022 (*participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif*) assorti de prescriptions et les observations formulées par les différents services de la CARA en date du 14/03/2022 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} - Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2.

L'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.

ARTICLE 2 - Ledit permis de construire est assorti des prescriptions énoncées ci-après **qui seront impérativement respectées** :

- Des échantillons du bardage bois bleu seront transmis au service urbanisme de la ville pour validation avant toute mise en œuvre ;
- La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 6m à l'égout des toits ;
- Toute modification du domaine public permettant l'accès à la parcelle ainsi que tout déplacement d'ouvrages réseaux et accessoires de voirie sera à la charge du demandeur ;

MISE EN LIGNE LE 29-11-2022

- En application de l'article R. 111.8 du Code de l'Urbanisme, les eaux usées séparées des eaux pluviales seront amenées obligatoirement au réseau d'égout public existant.
- Conformément aux dispositions du PLU, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol. Ce procédé doit être réalisé soit par un puisard soit par une tranchée drainante ou tout autre système approprié ;
- Il sera planté un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain restant libre de toute construction (2,50 m de hauteur minimum). La strate arborée sera composée d'arbres d'essences locales : chêne vert, chêne liège, platane, frêne, hêtre, cyprès, pin sylvestre et de fruitiers (cerisier, pommier, prunier...) ;
- Il serait préférable de créer des îlots sous forme de sous-bois ou de haies bocagères en lieu et place des massifs arbustifs prévus en périphérie du projet ;

PRESCRIPTIONS ENEDIS :

La puissance électrique pour laquelle ce dossier a été instruit est de 339 kVA triphasé.

Le projet nécessite la construction de gaines de colonnes dans les parties communes du/des immeuble(s), conformes à la NF C14-100 (pour les collectifs).

La numérotation des logements collectifs devra être conforme au prescrit.

Voir avis complet en annexe.

Nota : la contribution financière relative à l'extension du réseau en dehors du terrain d'assiette du projet sera prise en charge par la ville de Royan.

PRESCRIPTIONS SAUR :

Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS SDIS :

Voir avis en annexe.

ARTICLE 3 - Le projet autorisé est assujéti au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont le bénéficiaire est L'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE, 107 AVENUE de ROCHEFORT 17201 ROYAN CEDEX, pour un montant de 80 000 €,

(déterminé comme suit : 1 000 € x 80 logements) SOIT 80 PFAC.

➤ La PFAC est exigible à la date de raccordement des logements au réseau d'assainissement collectif des eaux usées,

- Voir les prescriptions de l'Agglomération Royan Atlantique relatives à l'assainissement en annexe.
- Voir les observations formulées par les différents services de la CARA en annexe ;

Nota :

En application de l'arrêté préfectoral n° 17.196 en date du 27 janvier 2017, les mesures préventives suivantes seront prises : Avant tous travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiment, le maître d'ouvrage recherchera la présence de termites sur le terrain ou dans le bâtiment intéressé. L'emplacement de la construction et ses abords recevront une protection contre les termites. Les maîtres d'œuvre et autres constructeurs doivent s'assurer que les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leur résistance aux termites et autres insectes xylophages, sont respectées ;

Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date du permis de construire sera affiché sur le terrain dès réception de la décision et pendant la durée du chantier (article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme) ;

Dans l'hypothèse où une aide financière de l'État doit être sollicitée, les travaux ne devront pas être entrepris avant l'émission accordant cette aide ;

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fera établir par un contrôleur technique ou un architecte (autre que le concepteur du projet) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité obligatoires.

L'attestation sera jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

ROYAN, le 18/11/2022

Le Maire,



Patrick MARENCO

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, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 et aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, de la date à laquelle un permis est tacite. 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 : Une autorisation est acquise 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. 241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS 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. A cet effet, vous pouvez adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers, ou en le déposant en ligne sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par Internet (<http://citoyens.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'État, 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.

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.
- 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.

INFRACTIONS : Le non-respect d'une autorisation accordée ou des prescriptions émises par le présent arrêté constitue une infraction conformément aux articles L 480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et est susceptible d'entraîner un procès-verbal et des poursuites judiciaires.

TAXES D'URBANISME : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, dont les montants seront communiqués ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande. Pour toute information relative à cette fiscalité, ou pour déclarer un changement d'adresse, s'adresser à la :
DDTM 17 – 89 avenue des Cordeliers – 17018 LA ROCHELLE – Tél : 05.16.49.61.00.