

Demande déposée le 29/12/2021
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 30/12/2021

N° PC 17306 21 00129

Par :	SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE
Demeurant à :	25 Allée VAUBAN CS 50068 59562 LA MADELEINE CEDEX
Représenté(e) par :	Monsieur Amaury VALLÉ
Pour :	Démolition totale Nouvelle construction Division avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)
Sur un terrain sis à :	LA ROBINIERE CI404, CI406, CI616, CI617, CI618, CI619, CI620, CI826

Surface de plancher 7 248,00 m²
autoriséeInformations complémentaires :
Démolition 4 barres HLM -
CONSTRUCTION DE 100
LOGEMENTS (dont 58 logements
sociaux) : 2 BATIMENTS
COLLECTIFS DE 24 ET 60
LOGEMENTS + 16 MAISONS
INDIVIDUELLES

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire susvisé ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 151-28, L 421-4 et suivants, R 421-1 et suivants, R 431-24 et R 442-1 ;

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 l'arrêté préfectoral du 11 février 2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et incendies de forêts de la commune de Royan ;

Vu l'avis réputé FAVORABLE de ENEDIS consulté en date du 19/10/2022 ;

Vu l'avis FAVORABLE de la SAUR en date du 08/11/2022 assorti de prescriptions ;

Vu l'avis FAVORABLE du service BUREAU D'ETUDES - voirie et réseaux divers en date du 25/10/2022 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 02/11/2022 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de GRT GAZ en date du 27/10/2022 assorti de prescriptions ;

Vu l'avis FAVORABLE de RTE en date du 25/10/2022 assorti de prescriptions ;

Vu l'avis FAVORABLE de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 18/11/2022 (*participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif*) assorti de prescriptions et les observations formulées par le service gestion des déchets de la CARA en date du 25/11/2022 ;

ARRÊTE

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

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

- Les dispositions réglementaires relatives à la zone B2 du PPRN, consultable sur le site de la ville, devront être respectées ;
- Toute modification du domaine public, réseaux et ouvrages sera à la charge du demandeur ;
- Le pétitionnaire se rapprochera des services communaux compétents afin de définir les modalités techniques à mettre en œuvre dans le cadre d'une future incorporation dans le domaine public de la voie centrale ;
- 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.
- Les toits terrasse devront être conçus de manière à permettre une rétention des eaux pluviales lors de fortes précipitations et effectuer le rejet de ces eaux par quantité limitée ;

- Il sera planté un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain restant libre de toute construction (2,50 m de hauteur minimum) ;

PRESCRIPTIONS SAUR :
Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS SDIS :
Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS GRT GAZ :
Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS RTE :
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 32 000 €, déterminé comme suit : (100 logements créés – 68 logements démolis) x 1 000 € SOIT 32 PFAC.

➤ La PFAC est exigible à la date du 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 le service gestion des déchets 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) ;

Les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à la délibération du 29 août 2008 ;

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage joindra avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, les attestations de contrôle obligatoire définies aux articles R. 462-3 et suivants du code de l'urbanisme.



ROYAN, le 30/11/2022

Le Maire,

Patrick MARENGO

MISE EN LIGNE LE 02-12-2022**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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, 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.