

29 NOV. 2016

ARRÊTÉ DU MAIRE

Nature : 2.2

Objet : actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Description de la demande		Référence dossier
Demande déposée le : 07/07/2016	Complétée le : 05/08/2016	PC 017 380 16 N0036
Par :	SAS KORDOUAN représentée par M. KOHLER Damien	
Demeurant :	267 route de Saint-Jean d'Angély à Saint-Yrieix-sur-Charente (16710)	
Pour :	Construction de 4 maisons d'habitation et division du terrain	
Pour une surface de plancher créée de :	429,18 m²	
Sur un terrain sis :	97 B avenue de la Grande Côte à Saint-Palais-sur-Mer (17420)	
Parcelle (s) cadastrée (s) :	AV 250p	

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire valant division avec prescriptions
au nom de la commune de Saint-Palais-sur-Mer**

Le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

Vu la demande de permis de construire valant division décrite dans le cadre ci-dessus ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 05/08/2016 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'article L. 642-6 du code du patrimoine ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 08/08/2012 et la modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 27/06/2013 par délibérations du conseil municipal ;

Vu la délibération du conseil municipal du 02/06/2015 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme susvisé ;

Vu l'arrêté du maire en date du 18/09/2007, portant création de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;

Vu l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 017 380 16 N0085, délivré le 17/06/2016 pour la création d'un terrain à bâtir de 1 524 m² ;

Vu l'avis de M. l'Architecte des bâtiments de France émis le 01/08/2016 et reçu en mairie le 02/08/2016 ;

Vu l'avis du service eau potable et assainissement de la compagnie des eaux de Royan (CER) émis le 03/08/2016 et reçu en mairie le 11/08/2016 ;

Vu l'avis de la sous-commission départementale d'incendie et de secours (SDIS) émis le 08/08/2016 et reçu en mairie le 10/08/2016 ;

Vu l'avis du service habitat, aménagement et urbanisme de la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) le 09/08/2016 et reçu en mairie le 11/08/2016 ;

Vu l'avis du service technique assainissement de la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) émis le 08/08/2016 et reçu en mairie le 12/08/2016 ;

Vu l'avis du service accueil raccordement électricité énergie et distribution (ENEDIS) de Rochefort émis le 10/08/2016 et reçu en mairie le 17/08/2016 ;

Vu l'avis du service urbanisme du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural (SDEER) émis le 12/08/2016 et reçu en mairie le 16/08/2016 ;

ARRÊTE

Article 1 : le permis de construire valant division est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : le présent permis de construire est un permis valant division au titre de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme. Le terrain, objet de la présente autorisation de construire, doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Article 3 : la prescription émise par M. l'Architecte des bâtiments de France, dans son avis ci-joint, devra être respectée : « **la clôture sur rue sera réimplantée à l'alignement** ».

De plus, la clôture conservée en limite de la propriété bâtie sera sans redents.

Les constructions seront implantées strictement en limites séparatives, sans retrait ni débord sur les fonds voisins.

Toutes les eaux pluviales (lots individuels et voie commune) seront recueillies sur les fonds du demandeur.

Affiché en mairie le : **1 8 NOV. 2016**

Fait à Saint-Palais-sur-Mer, le **1 8 NOV. 2016**

Transmis en sous-préfecture le : **1 8 NOV. 2016**

Le maire, par délégation,
l'adjoint délégué à l'urbanisme,



Jean-Pierre HERVOIR.

Taxes :

- Le projet peut être soumis au versement de la taxe d'aménagement (part communale et part départementale) et de la redevance d'archéologie préventive.
Les montants vous seront communiqués ultérieurement par avis d'imposition.

- Le projet est soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) ; L'agglomération Royan-Atlantique, autorisée par arrêté préfectoral n° 08-4403-DRCL-B2 du 18/11/2008, exerce la compétence « assainissement des eaux usées ». Aussi en référence à la délibération du conseil communautaire du 29/06/2012, fixant la PFAC à 1 000 € par logement sur le territoire communautaire, le titulaire de ce projet sera donc redevable envers la communauté d'agglomération Royan-Atlantique de la somme suivante :

4 logements x 1 000€ = 4 000 € (soit 4 PFAC)

La PFAC est exigible à la date du raccordement du logement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ou à la date d'achèvement de l'extension ou du réaménagement du logement déjà raccordé qui génère des eaux usées supplémentaires.

Notas :

- Assainissement : l'instruction technique du branchement au réseau collectif d'assainissement existant avenue de la Grande Côte devra être réalisée par la compagnie des eaux de Royan (CER), à la demande du pétitionnaire, avant la réalisation du projet.

Les prescriptions du règlement du service d'assainissement devront être respectées avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales.

Le propriétaire sollicitera la compagnie des eaux de Royan (CER) afin de réaliser la vérification de la conformité du raccordement avant le remblaiement des tranchées.

Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra transmettre à la compagnie des eaux de Royan (CER) une demande de raccordement au réseau d'assainissement accompagnée d'un plan de situation, d'un plan de masse, d'un plan du réseau eaux usées privatif projeté et une copie de l'arrêté du permis de construire.

Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées.

Un tuyau d'évent sera mis en place sur le point le plus haut pour chaque logement.

Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison a une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. À défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

- Eau potable : le projet est desservi à partir de la canalisation existante en fonte Ø 150 mm située avenue de la Grande Côte à Saint-Palais-sur-Mer.

En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du logement sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetées et parfaitement démontables, posés dans les parties communes d'accès facile pour les agents.

Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.

En ce qui concerne la protection incendie, le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

- Électricité : la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 4 x 12 kVA monophasé, soit 48 kVA.

- Gestion des déchets : l'avenue de la Grande Côte étant desservie par le service public de collecte, les usagers des 4 lots présenteront leurs déchets (bacs à couvercle vert pour les ordures ménagères, à couvercle jaune pour les emballages ménagers recyclables et les sacs en papier pour les déchets verts) impérativement sur cette rue, la veille de la collecte.

Les conteneurs devront en outre être rentrés une fois la collecte effectuée. En aucun cas, les bacs ne devront être entreposés sur le domaine public en dehors des périodes de collecte.

- Poteau incendie : le poteau incendie le plus proche situé à l'angle « avenue de la Grande Côte / rue du Logis » est implanté à environ 96 mètres linéaires de la propriété cadastrée section AV n° 250 pour partie.

- Transports : le terrain se situe à environ 100 mètres de l'arrêt « Saint-Palais AUTURE ». Il est desservi par la ligne suivante :
 - 1- L104 du réseau principal (Arvert DIRÉE / Royan CORDOUAN – matin entrée de 8h30),
 - 2- L104 du réseau principal (Royan CORDOUAN / Arvert DIRÉE – soir sortie de 17h + mercredi sortie de 13h),
 - 3- L122 du réseau secondaire (Royan DUNANT / Saint-Palais PEUPLIERS – soir sortie de 17h + mercredi sortie de 12h30),
 - 4- L122 du réseau secondaire (Saint-Palais NAUZAN / Royan DUNANT – matin entrée de 8h30),
 - 5- L140 du réseau secondaire (Royan DUNANT / Vaux COURTOT – soir sortie de 16h),
 - 6- L31 ligne estivale (La Tremblade RONCE CASINO / Royan GARE INTERMODALE).

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que :

- le terrain est situé en zone sismique faible (décret N° 2010-1255 du 22/10/2010). Pour plus de précisions, consulter également l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.
- ~~Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2002.~~
- Une partie du terrain est située en secteur entrées de ville de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du maire du 18/09/2007 et le bâtiment est inscrit à son inventaire comme architecture balnéaire de qualité (AC4).
(*Nota* : mise à l'étude de la transformation et révision de la ZPPAUP en AVAP par délibération du conseil municipal du 28/06/2012).
- Le terrain est concerné par la servitude d'établissement de canalisations électriques, d'ancrage, d'appui et passage, d'élagage, d'abattage d'arbres (I4).
- Le terrain est concerné par la servitude aéronautique de dégagement des aérodromes civils et militaires (T5).

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 de l'autorisation :

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 trois 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, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 de l'autorisation 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*02 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

