

**MAIRIE
de MARENNES-HIERS-
BROUAGE**

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 31/01/2023
Avis de dépôt affiché en mairie le 31/01/2023

N° PA 017 219 23 M0001

Par :	EARL VOLOKOVE représentée par Monsieur VOLOKOVE Benoit
Demeurant à :	3, rue de la République 17320 SAINT-JUST-LUZAC
Sur un terrain sis à :	Chemin des Cabanes Lieu-dit « La Cayenne » 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE
Nature des Travaux :	Reconstruction d'une cabane ostréicole suite à sinistre

Surface de plancher : 38 m²

La Maire de la Commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE

VU la demande de permis d'aménager présentée le 31/01/2023 par l'EARL VOLOKOVE, représentée par Monsieur Benoit VOLOKOVE ;

VU l'objet de la demande

- pour la reconstruction d'une cabane ostréicole suite à sinistre ;
- sur un terrain situé chemin des Cabanes ;
- pour une surface de plancher de 38 m² ;

VU la loi n° 86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et notamment les articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 121-24, L 421-2, L 421-6, L 441-1 à L 444-1 et R 421-19 à R 421-22 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L 111-15 ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 122-1, L 123-19, R 122-2 et R 122-3 ;

VU le code de l'environnement, notamment l'article L 123-19 ;

VU l'arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur le risque de submersion marine de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE, en date du 02/11/2022, et notamment la réglementation applicable aux zones RS2 et RS3 ;

VU l'arrêté du maire de MARENNES en date du 22/05/2014, portant création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), transformée en "site patrimonial remarquable" par la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et notamment la réglementation applicable au secteur aquacole « La Cayenne » ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 27/01/2023 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement, précisant que le projet, objet de la présente demande, n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE en date du 06/04/2021, et notamment la réglementation applicable à la zone AoR ;

VU l'arrêté du maire n° 2023/091 en date du 22/02/2023 prescrivant la participation du public par voie électronique pour le projet de permis d'aménager référencé PA 017 219 23 M001 ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites au titre de l'espace remarquable en date du 28/04/2023 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 06/03/2023 ;

Considérant que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Considérant que la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants ne s'oppose pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;

Considérant que d'après les dispositions de l'article L 123-2 du code de l'environnement, la demande de permis d'aménager, après examen au cas par cas de l'avis de l'autorité environnement, le présent projet doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) selon les modalités prévues à l'article L 123-19 du code de l'environnement ;

Considérant que la PPVE s'est déroulée du 27/03/2023 au 28/04/2023 inclus selon les modalités fixées par l'arrêté du maire n° 2023/091 du 22/02/2023, qu'aucune observation n'a été formulée ;

Considérant l'article R 111.2 du code de l'urbanisme qui dispose « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur le risque de submersion marine de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE ;

Considérant qu'il est fixé des critères permettant de répondre aux objectifs généraux de prise en compte du risque dans l'aménagement afin de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones mais également en préservant les champs d'expansion des eaux ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2 : L'unité foncière se situe dans une zone concernée par la submersion marine ou l'érosion côtière. La réglementation applicable aux zones RS2 et RS3 du PPRN sera respectée.

Le niveau fini du premier plancher aménagé devra être situé au-dessus de la cote de référence long terme (cote de référence = 4.40 m NGF à Long terme) selon les dispositions du « chapitre 3. Règles de constructions – conditions d'utilisations et d'exploitations » du règlement du PPRN et sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence ;

Le ou les bâtiments reconstruits devront être résilients et devront permettre une continuité de service pour l'événement de référence long terme ;

Les circuits électriques, téléphoniques et informatiques

Quelle que soit la nature du projet, les travaux entrepris devront conduire à un réseau descendant (en parapluie) de manière à limiter les effets de stagnation des eaux de submersion.

➤ À l'exception des projets pour lesquels la cote plancher long terme est requise dans le « Chapitre 2– Réglementation des projets » :

- les circuits et équipements électriques, téléphoniques et informatiques sensibles à l'eau des bâtiments (tableaux électriques, baie de brassage, etc.) devront être placés a minima à un mètre au-dessus du premier plancher fini.

- les prises électriques au sol seront placées haut plus haut dans les limites des contraintes techniques sans toutefois que l'axe des boîtiers soit situés à moins de 35 cm du premier plancher fini.

➤ Les compteurs électriques extérieurs aux bâtiments seront disposés a minima 0,50 m au-dessus du terrain naturel,

➤ Les éléments de câblage des réseaux placés sous la cote de référence long terme devront être conçu de manière à ce que leur intégrité soit conservée lors d'une submersion,

➤ Pour les branchements particuliers au réseau d'électricité, les remontées de câbles seront réalisées en façades pour que le branchement soit installé au-dessus de la cote de référence long terme, sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, toutes les dispositions techniques utiles et nécessaires seront prises dès la conception du projet pour limiter les dommages pour l'aléa long terme,

➤ les circuits et équipements électriques, téléphoniques et informatiques situés sous la cote de référence long terme devront être équipés d'un organe de coupure permettant une isolation et facilitant la remise en service suite à une submersion,

➤ Les réseaux techniques tels que le gaz seront équipés de dispositif de mise hors service automatique.

Les équipements sensibles

➤ Hormis dispositions contraires prévues au « Chapitre 2 – Réglementation des projets », les équipements électriques sensibles à l'eau (chaudière, centrale de ventilation et de climatisation, ballon d'eau chaude...) devront être mis hors d'eau à la cote de référence long terme.

Les passages techniques sous le niveau de la cote de référence

➤ Les différents passages techniques (gaines d'aération, gaines techniques, etc.) situés sous la cote de référence long terme devront le cas échéant soit être équipés de clapet anti-retour, d'un moyen d'obturation ou soit faire l'objet d'une étanchéification de manière à se prémunir des entrées d'eau dans les bâtiments.

➤ Les mises hors d'eau des premiers planchers requises dans les dispositions du « Chapitre 2 – Réglementation des projets » pourront être atteintes selon différents modes (liste non exhaustive) :

- Vide sanitaire,
- Construction sur pilotis,
- Construction sur remblais strictement limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation n'excédant pas 3 mètres et d'une pente répondant aux règles de l'art permettant la bonne stabilité du talus de remblai,
- Tout autre dispositif limitant l'entrave à l'écoulement de l'eau.

➤ Toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence sera réalisée dans les conditions suivantes :

- l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux peu sensibles à l'eau,
- les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs,
- les revêtements de sols et leurs liants seront constitués de matériaux peu sensibles à l'action de l'eau,
- les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales.

Le stockage de produit polluant

Le stockage des produits sensibles à l'eau, ainsi que le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants même inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées, devront être réalisés dans un récipient étanche, résistant à la submersion de référence et lestés ou fixés pour qu'ils ne soient pas emportés par la submersion.

À défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de référence à long terme.

Les vestiaires et sanitaires

➤ Les vestiaires et sanitaires seront équipés de carrelages ou de revêtement facilement nettoyables type peinture résistante à l'eau jusqu'à la cote long terme.

➤ Les installations sanitaires seront munies de clapet anti-retour.

➤ Les casiers seront placés a minima au-dessus de la cote court terme.

➤ Les équipements sensibles seront mis en place selon les dispositions du paragraphe « équipement sensible et réseau électrique.

Article 3 : Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, formulées dans l'autorisation jointe au présent arrêté, devront être rigoureusement respectées.

MARENNES-HIERS-BROUAGE, le 25 mai 2023

Madame Claude BALLOTEAU
Maire de MARENNES-HIERS-BROUAGE



NOTA BENE : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive.

Le terrain se situe en zone de sismicité 3 (modérée) par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n°17-196 en date du 27 janvier 2017).

L'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°03-792 en date du 25 mars 2003).

Dans le cadre des directives européennes, le terrain est situé en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Natura 2000, ZNIEFF de types 1 et 2.

Le terrain est concerné par le retrait-gonflement des argiles (sécheresse) : aléa moyen. Pour plus de précisions, consulter le site <https://www.georisques.gouv.fr/>

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). 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 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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.