

**MAIRIE
de MARENNES-HIERS-
BROUAGE****PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 19/04/2024

Avis de dépôt affiché en mairie le 22/04/2024

N° PA 017 219 24 M0006

Par :	EARL NORMANDIN
Représentée par :	Monsieur NORMANDIN Patrice
Demeurant à :	29, Rue des Martyrs 17320 MARENNES HIERS BROUAGE
Sur un terrain sis à :	Rue des Martyrs 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE Non cadastré – domaine public maritime
Nature des Travaux :	Aménagement d'un bâtiment existant avec espace dégustation

Surface de plancher : 0 m²**La Maire de la Ville de MARENNES-HIERS-BROUAGE**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 19/04/2024 par l'EARL NORMANDIN, représentée par Monsieur NORMANDIN Patrice ;

VU l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'un bâtiment existant avec espace dégustation ;
- sur un terrain situé Rue des Martyrs ;

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 son article R 425-2 relatif aux travaux dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 425-3 et R 425-15 relatifs aux projets portant sur un établissement recevant du public (ERP) ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 122-3, L 161-1, R 122-5 à R 122-21, R 143-1 et suivants, R 164-1 et suivants ;

VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L 632-1 et L 632-2 relatifs à la législation des périmètres classés "site patrimonial remarquable" ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

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 ;

VU l'arrêté municipal 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.), transformé en "Site Patrimonial Remarquable (SPR)" par la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et notamment le règlement applicable au secteur « Aquacole » ;

DOSSIER N° PA 017 219 24 M0006

2/4

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 ;

VU la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du conseil municipal en date du 25/10/2023, et notamment le règlement applicable à la zone AoR ;

VU l'autorisation de travaux, n° AT 017 219 24 M0004, accordée en date du 28/06/2024, jointe à la demande de permis de construire ;

VU la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) du 17/06/2024 au 19/07/2024 ;

VU l'avis Favorable de la Préfecture de la Charente Maritime - CDNPS en date du 12/07/2024 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 16/05/2024 ;

VU l'avis Favorable tacite de DDTM de Charente-Maritime - Unité Prévention des Risques en date du 30/05/2024 ;

VU l'avis Favorable tacite de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 30/05/2024 ;

VU l'avis Favorable tacite du Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) en date du 30/05/2024 ;

VU l'avis Favorable tacite de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (CCBM) - service Natura 2000 Brouage en date du 30/05/2024 ;

VU l'avis technique de la RESE en date du 21/05/2024 ;

VU l'avis du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Équipement Rural (SDEER) en date du 29/04/2024 ;

VU l'avis technique d'ENEDIS en date du 13/05/2024 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme, "*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. [...]*" ;

Considérant que le projet se situe en espace remarquable, repéré par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme, "*Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public [...]*" ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-22 du Code de l'Urbanisme, "*Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L 121-23, les aménagements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R 121-5 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager*" ;

DOSSIER N° PA 017 219 24 M0006

3/4

Considérant donc que le projet est soumis à permis d'aménager et non déclaration préalable/permis de construire ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, "*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 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 ;

Considérant que le projet se situe en zone Rs3 du Plan de Prévention des Risques Naturels susvisé ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-2 du Code de l'Urbanisme, "*Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L 632-2-1 du code du patrimoine.*" ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et que l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord assorti de prescriptions ;

ARRETE

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

Article 2 : Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, formulées dans l'autorisation jointe au présent arrêté, devront être rigoureusement respectées.

Article 3 : Les projets sont soumis au respect des règles fixées au « *Chapitre 3. Règles de constructions – conditions d'utilisations et d'exploitations* », du Plan de Prévention des Risques Naturels susvisé, destinées à limiter et à réduire leur vulnérabilité, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages et des professionnels qui interviennent pour leur compte.

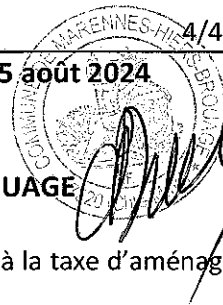
Les recommandations définies au chapitre 4 seront observées.

Article 4 : Les raccordements aux divers réseaux seront à la charge du demandeur. Les réseaux seront enterrés. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des différents services concessionnaires un devis de raccordement aux réseaux publics.

Article 5 : La construction devra former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature du matériau de couverture et des menuiseries.

DOSSIER N° PA 017 219 24 M0006

MARENNES-HIERS-BROUAGE, le 5 août 2024

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).

Le terrain est soumis à la Loi Littoral (notamment les articles L.121-7 à 20 du code de l'urbanisme).

Le terrain est situé en zone Natura 2000.

Le terrain est situé dans une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique).

Le terrain est situé dans une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Le terrain est concerné par le retrait-gonflement des argiles (sécheresse) : risque modéré. 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.