

Déposée le 04/12/2019 et complétée le 28/08/2020		N° PC 056 107 19 L0054
Avis de dépôt affiché le 06/12/2019		
Par :	SAS ACTIFKERGUELEN	Surface de plancher autorisée : 9892 m ²
Demeurant à :	16 Avenue Marcel Rigaud 44500 LA BAULE ESCOUBLAC	
Représenté par :	M. PHELIPPEAU Jean Pascal	Nombre de logement créé : 10
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment de thalassothérapie comprenant un hôtel de 130 chambres, d'un bâtiment de logement du personnel de 10 studios et d'un bâtiment d'hébergement dénommé "folie architecturale"	
Adresse du terrain :	RUE DE KERGALANT 56260 LARMOR-PLAGE	Destination : Habitation, Hébergement hôtelier

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LARMOR-PLAGE

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.421-1 et suivants et les articles R.421-1 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 19/01/2011, modifié le 11/07/2012 et le 11/05/2016, mis en compatibilité le 21/11/2018,

Vu l'article R122-3 du Code de l'environnement sur les projet relevant d'un examen au cas par cas,

Vu l'arrêté, du 24 juin 2020, de la préfète de la région Bretagne, dispensant le projet de la production d'une étude d'impact,

Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique du 13/10/2020,

Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement de Lorient pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 06/02/2020

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Lorient pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 16/09/2020,

Vu l'accord de l'autorité compétente au titre du L.111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (Autorisation de Travaux n° AT 56 107 19 L 0021) en date du 23/09/2020,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 13/01/2020 indiquant la puissance maximale de raccordement accordée, et fixant une participation financière de 2 801,67 Euros HT, nécessaire aux travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité,

Considérant que l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme dispose que : une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire,

Considérant que le projet, de par sa nature, sa situation et son importance, nécessite la réalisation de travaux d'extension de réseaux de distribution d'électricité qualifiés d'équipements publics exceptionnels,

Considérant dès lors qu'il y a lieu de mettre à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation les participations nécessaires à la réalisation des équipements publics exceptionnels susvisés, conformément à l'article précité,

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme met à la charge du demandeur la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter les prescriptions** mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par :

- la Commission d'arrondissement de Lorient pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur,
- la Commission d'Arrondissement de Lorient pour l'accessibilité des personnes handicapées,

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire de la présente autorisation aura à sa charge les participations nécessaires à la réalisation des équipements publics exceptionnels estimés à 2 801,67 Euros HT, nécessaire aux travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité,

ARTICLE 4 : La réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation.

Le réseau public de distribution d'électricité est susceptible d'accueillir le raccordement du projet pour une puissance maximale de 220 kVA en triphasé. Si une demande de puissance de raccordement différente de celle retenue par ENEDIS est demandée, la contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique sera à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation.

Larmor-Plage, le **19 JAN. 2021**



Le Maire,
Patrice VALTON.

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

DOSSIER TRANSMIS AU PREFET LE : 25 JAN. 2021

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 doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- Si votre projet concerne une coupe et abattage d'arbres, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.

- 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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage est effectué par les soins et à la charge du bénéficiaire sur un panneau d'affichage de forme rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres et installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il doit mentionner le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date de délivrance de l'autorisation ainsi que son numéro, la nature du projet et la superficie du terrain, et, en fonction de la nature du projet, la surface de plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol et la surface du ou des bâtiments à démolir. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et, le cas échéant, le nom de l'architecte ayant établi le projet architectural.

L'affichage doit également mentionner les droits de recours des tiers à savoir : « Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme). » ; « Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l'urbanisme) ».

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Attention : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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 de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

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.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée 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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Rennes d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS A LA DECISION DU MAIRE

Raccordement aux différents réseaux :

Conformément à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, les frais de branchements et de raccordement aux divers réseaux seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation.

Le demandeur aura à sa charge toutes éventuelles réfections, modifications et /ou remises en état du Domaine Public. Il aura également à sa charge tout déplacement éventuel de mobilier urbain, de signalisations verticales et/ou horizontales, de plantations ou de tout autre ouvrage technique existant ou à créer.

<p>AVIS ASSAINISSEMENT : eaux usées</p>	<p>La rue est desservie par le réseau de collecte des eaux usées. Chaque lot bâti ou à bâtir devra avoir son propre branchement EU, avec un regard de branchement accessible en permanence en limite du domaine public. (Point de raccordement au nord-est de la parcelle). Au vu de la configuration du site, un poste de refoulement des eaux usées est à prévoir en domaine privé. Une demande d'autorisation de rejet précisant la nature et les caractéristiques des effluents devra être adressée à Lorient Agglomération (DEA) avant tout raccordement. Toute création, modification, ouverture de raccordement sur le réseau public EU est à demander à Lorient Agglomération (DEA) , à la charge du pétitionnaire. <i>Prévision PFAC : PFAC Mixte: Immeuble collectif de 5 à 10 logements : 1000€ x 0,60 x 10 logements + Etablissement de 101 à 500 équivalent/habitant : 150€ par équivalent/habitant x 130 chambres = 25500 € - La PFAC est à la charge du propriétaire au moment du raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.</i></p>
<p>AVIS EAU POTABLE :</p>	<p>La rue est desservie par le réseau de distribution d'eau potable. Chaque lot bâti ou à bâtir devra avoir son propre branchement AEP, avec un compteur accessible en permanence en limite du domaine public. Les points de raccordements seront définis avec l'exploitant du réseau.</p>

	Toute création, modification, ouverture de branchement sur le réseau public AEP est à demander à VEOLIA, exploitant du réseau AEP, à la charge du pétitionnaire.
AVIS ASSAINISSEMENT : eaux pluviales	<p>Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle telle que prévu dans la note de synthèse de décembre 2020.</p> <p>Des tests de perméabilité devront être réalisés avant le début des travaux pour confirmer les hypothèses retenues et le dimensionnement des ouvrages.</p> <p>Le réseau EP du chemin de Beaupré n'est pas suffisamment dimensionné pour accueillir les eaux pluviales du projet.</p> <p>A l'issue des travaux, le pétitionnaire demandera à Lorient Agglomération (DEA) le contrôle du bon raccordement des canalisations.</p>

Gestion des déchets :

Les points suivants sont à prendre en compte :

1 - DOTATION EN BACS DE COLLECTE

Le bâtiment pourra être doté par Lorient Agglomération en bacs pour la collecte des déchets :

- Bac à couvercle vert pour les biodéchets,
- Bac à couvercle jaune pour les emballages,
- Bac à couvercle bleu pour les déchets ménagers résiduels.

La dotation sera fonction de la production de déchets, et du type de déchets.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec le numéro vert du service (0800 100 601) pour faire la demande de bacs (prévoir un délai d'un mois).

2- STOCKAGE DES BACS

Les bacs doivent être remisés sur le domaine privé. Ils sont à placer dans un local poubelle, conformément au règlement sanitaire départemental et au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de Lorient Agglomération. *Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur, ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.*

Extrait de l'article 77 du règlement sanitaire départemental

Ils seront présentés sur le domaine public uniquement les jours et heures de collecte autorisés et devront être remisés après la collecte. *Tout comme pour les logements, les commerces, entreprises, administrations, etc. devront stocker leurs bacs dans un local poubelle dont les caractéristiques sont identiques. Extrait de l'article 5.2 du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de Lorient Agglomération.*

Un local à poubelle est bien été prévu à l'opération, ce local de 57m² est correctement dimensionné pour recevoir la dotation en bacs.

3- PRESENTATION DES BACS À LA COLLECTE

Au vu des plans de l'opération, la collecte des déchets ne pourra s'effectuer en bordure de la rue de Kerguelen. Si Lorient Agglomération collecte les bacs de l'établissement, un protocole de sécurité devra impérativement être signé au préalable. La zone de circulation et de manoeuvre devra être compatible avec la circulation et le retournement d'un camion de 26 tonnes.

En pièce jointe est annexée une fiche technique reprenant les contraintes de circulation des bennes de collecte. Une visite préalable pour confirmer la possibilité ou non d'une collecte par Lorient Agglomération s'avère indispensable.

Observations diverses :

- La commune est située en zone de sismicité faible (zone II pour le Morbihan). Toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT):

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la conformité des Travaux devra être accompagnée de la (des) pièce(s) suivante(s) :

AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;

AT.4 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article .111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ;