

Commune de CHATEL-GUYON

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Référence dossier : N°PC 063 103 24 R0020	
Surface de plancher créée par changement de destination : 1200 m²	
Déposée le :	14/10/2024
Par :	AUVERGNE HABITAT
Demeurant à :	16 Boulevard Charles De Gaulle 63000 CLERMONT FERRAND
Représenté par :	Monsieur BAYSSADE Philippe
Pour :	Restructuration de l'ancien hôtel "Castel Regina" transformé en un ensemble de 14 logements sociaux
Sur un terrain sis :	3 Avenue de Broqueville
Cadastre :	103 AN 50, 103 AN 666, 103 AN 674, 103 AN 675

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Riom Limagne et Volcans approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 07/03/2023,

Vu la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10/12/2024,

Vu le règlement de la zone UTh,

Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager approuvée le 26/07/1999 devenue Site Patrimonial Remarquable avec la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPI) de l'agglomération riomoise approuvé par arrêté préfectoral du 18/07/2016,

Vu l'avis de dépôt affiché le 18/10/2024,

Vu les pièces complémentaires du 20/11/2024, du 12/12/2024 et du 12/03/2025,

Vu les nouvelles pièces du 14/03/2025,

Vu le courrier du 19/03/2025, relançant le délai d'instruction de 4 mois suite au dépôt de pièces substitutives du 14/03/2025, modifiant de façon substantielle le projet,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France du 22/03/2025,

Vu l'avis d'ENEDIS du 06/05/2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Prospective, Aménagement – Risques de la Direction Départemental des Territoires en date du 28/03/2025,

Considérant que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution d'électricité nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension),

Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables,

Considérant que ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, il y a lieu d'imposer des prescriptions,

Considérant qu'en raison des caractéristiques et de la situation du projet, il y a lieu d'imposer des prescriptions concernant l'aspect architectural, l'insertion dans le cadre bâti ou le paysage naturel, les réseaux, et/ou la qualité des espaces libres,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions figurant aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire respectera strictement les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France suivantes :

- Les enseignes drapeaux seront déposées ainsi que tous les câbles et réseaux inutilisés.
- Enduits, maçonneries : les pierres seront nettoyées et non peintes. Les reprises des balustrades seront réalisées dito existant. L'enduit prévu sur le pignon Sud-Ouest sera identique à l'existant.

Article 3 : Conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de l'agglomération riomoise : le futur commerce qui s'installera dans la cellule vide ne devra pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes par rapport à la situation antérieure.

Article 4 : Concernant les réseaux :

- Eaux usées et pluviales : Projet sous réserve de la conformité des branchements EU et EP présents dans l'avenue de Broqueville. Dans le cas contraire, le demandeur aura la charge de réaliser les travaux de mise en conformité. Le demandeur a l'obligation de se soumettre à un contrôle de conformité obligatoire à sa charge.
- Eau potable : Le bâtiment du projet est déjà raccordé au réseau AEP. Contacter le gestionnaire de réseau pour la mise en service du compteur d'eau.

Article 5 : Les branchements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement devront faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès de la commune. Ils devront être réalisés avant le dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

CHATEL-GUYON, le

- 3 JUIN 2025



Frédéric BONNICHON
Maire de Châtel-Guyon

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.

Nota bene :

- *Recommandations de l'ABF :*
 - *Prévoir de conserver et de restaurer ditto l'état d'origine l'ancien hall d'entrée,*
 - *Prévoir des tests de nettoyage des enduits et des échantillons d'enduits à réaliser sur site pour validation par l'architecte des bâtiments de France.*
- *Une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.*

- *L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son terrain est situé en zone de sismicité 3. Les constructions devront respecter les règles constructives correspondantes.*
- *La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (article 29) a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De ce fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension du réseau électrique hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. La contribution au coût du branchement et des éventuels travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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 les cas particuliers suivants :

- 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.

Dès notification, 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.

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 au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le ou les bénéficiaires.

- 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. 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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 : la présente décision est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme et non 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.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L 242-1 du code des assurances.

- DELAIS 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. 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 ou le Préfet. 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).