



PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE

Demande de Permis de Construire Maison Individuelle		Dossier N° : PC 35314 22 A0004
formulée le 17/10/2022 Affichage de l'avis de dépôt le 19/10/2022.		
par :	LM INVESTISSEMENT	
demeurant à :	16 Rue du Clos Matignon 35400 SAINT-MALO	Surface de plancher : 247,00 m ²
représenté par (1) :	Monsieur Jean Pierre MAURY	Nb bâtiments : 6 Nb de logements : 6
pour (2) :	Réhabilitation et construction d'un ensemble immobilier devenant six habitations.	
sur un terrain sis à :	1 Rue du Mont Garrot 35430 SAINT-SULIAC	Destination (3) : Habitation

LE MAIRE

Vu la demande susvisée,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le code du Patrimoine,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 mai 2019,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2017 relative à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC),
Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/03/2023 annexé au présent arrêté,
CONSIDERANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique et des abords mais qu'il peut y être remédié en assortissant la présente autorisation de prescriptions d'ordre architectural.
Vu le compte – rendu du Conseil d'Administration de la Rance en date du 31/01/2023 qui a validé la rédaction d'une convention au profit de la parcelle cadastrée section AI n°342 en vue de la création d'une servitude de passage usuelle et temporaire pour piétons, véhicules (à l'exception des engins de chantier) permettant d'accéder aux emplacements de stationnement liés au projet,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les prescriptions suivantes :

- Sur le bâti existant :
- Les remaillages de maçonnerie et création de percements réalisés en pierre de pays locales. Des échantillons de leur mise en œuvre seront soumis à l'ABF pour validation avant réalisation des travaux. Les percements créés en pignon Nord-Est et façade Nord-Ouest de

l'habitation 1et 2 seront diminués de 30 cm environ en hauteur afin d'avoir de plus justes proportions.

- Les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle hydraulique (NHL 2 ou 3,5) mélangée sur le chantier à du sable de carrière et/ou de rivière et sable coquillé de granulométrie adaptée au support et à l'architecture du bâtiment. Ils seront mis en œuvre à fleur de pierre, joints creux et détourages exclus.
- Sur les bâtiments neufs :
- Les enduits seront réalisés sans baguettes d'angles apparentes, ils seront de finition talochée ou lissée.

- Pour tous les bâtis :
- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.
- Le faitage sera traité à faîtière de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement, posé à crêtes et embarrures et hourdé au mortier de chaux naturelle.
- Les gouttières seront demi-rondes et pendantes, en zinc naturel. Les descentes d'eau pluviale seront en zinc naturel.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 80/100 et seront encastrés sans aucune sailli d'ouvrages d'occultation ou autres. Ils recevront un meneau central en façon de châssis traditionnel. Ils seront axés verticalement sur les baies de façade existantes et placés sur une même horizontale.
- Les dessins d'exécution et profils des menuiseries seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour validation avant commande des ouvrages.
- Tous les matériaux et leurs teintes feront l'objet d'échantillons réalisés in situ, pour validation par l'ABF. Avant réalisation des travaux.
- Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés a l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal,zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres. La teinte des volets roulants sera en harmonie avec celles des façades.
- Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les emergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

ARTICLE 2 : La construction nouvelle (n°5) sera accolée en limites séparatives, sans saillie ni retrait. Ceci exclut tout débordement de toiture et écoulement des eaux pluviales sur le fonds voisin.

ARTICLE 3 : En cas de dégradations constatées à l'achèvement des travaux, la remise en état de la voirie sera réalisée par à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 4 : Assainissement – Eau potable.

- Assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'au domaine public.
- Raccordement de la canalisation privative des eaux usées (EU) sur le réseau public de la rue du Mont Garrot.
- Le raccordement sur le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Pour obtenir cette autorisation, un formulaire à retirer au service assainissement doit être renseigné.
- Positionnement du branchement en limite public-privé.

ARTICLE 5 : Electricité.

Les travaux d'alimentation basse tension à réaliser dans l'assiette de l'opération seront sous maîtrise d'ouvrage du SDE 35 et une contribution financière restera à la charge du pétitionnaire. Son montant sera communiqué après la réalisation des études détaillées auquel le SDE 35 participera financièrement à hauteur de 40 % du montant HT des travaux. Ces études détaillées seront réalisées dès réception d'une copie de l'arrêté du permis de construire.

La participation au coût du branchement reste à la charge du bénéficiaire et sera à régler directement à Enedis.

ARTICLE 6 : Déchets.

Le pétitionnaire prendra contact avec la Direction de la Collecte des Déchets de Saint-Malo Agglomération pour connaître les modalités de collecte des déchets de l'opération.

Nota Bene : Ce projet est assujéti au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) ainsi qu'à la Taxe d'Aménagement (parts communale et départementale).

Saint-Suliac, le 10/3/2023

Le Maire,

Pour le Maire,
et par délégation, l'adjoint
Jean-Pierre BRIAND



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.

- (1) À compléter si le demandeur agit au nom d'une personne morale
(2) Nature des travaux
(3) Logement, hébergement hôtelier, commerce-artisanat, bureaux-services, locaux industriels, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, services publics ou d'intérêt collectif

ANNEXE

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

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 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.

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

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 autorisée 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.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

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 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir le Maire d'un recours gracieux. 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.