

Julien PLANTIER

Premier Adjoint au Maire, délégué à
l'Urbanisme



Nîmes le,

23 JUL. 2021

Objet Dossier de Permis de Construire
N° PC 30189 21 P0023

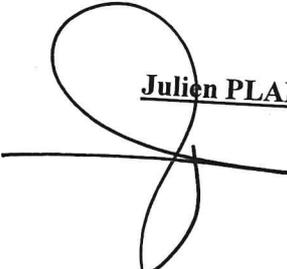
Monsieur

Vous avez sollicité un Permis de Construire. Après étude des différents documents constituant votre dossier, j'ai le plaisir de vous informer que la ville a décidé de vous délivrer celui-ci.

Je me félicite de l'issue favorable réservée à votre projet.

Je vous informe, enfin, que je transmets ce jour cette décision à la Préfecture du Gard au titre du contrôle de légalité.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.


Julien PLANTIER

TEMPERANCE
1086 avenue ALBERT EINSTEIN
IMMEUBLE LE NEMO 2EME ETAGE
34000 MONTPELLIER



PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire déposée le 22/01/21 et complétée le 17/02/2021		Dossier N° : PC 30189 21 P0023	
par : TEMPERANCE	pour : AMENAGEMENT DE 10 LOGEMENTS ET DEUX LOCAUX COMMERCIAUX	Surface de plancher créée	15,50 m ²
Codemandeur :	sur un terrain sis à : 25 Rue DES LOMBARDS Nîmes	Nb de bâtiments créés:	
demeurant à : 1086 avenue ALBERT EINSTEIN IMMEUBLE LE NEMO 2EME ETAGE 34000 MONTPELLIER		Nb de logements créés:	
représenté par : Monsieur Frederic FONTENIER		Destination(s) existante(s) et/ou future(s) :	Commerce Habitation
		Nb bâtiments démolis :	
		Nb de Logements démolis :	
		Surface de plancher démolie :	12,72

LE MAIRE

Vu la demande de Permis de Construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie en date du 27/01/2021;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.111-2 ;
Vu l'ordonnance n°2020.306 du 25 mars 2020 consolidée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période;
Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé en date du 7 juillet 2018, et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 6/07/2019 ;
Vu la zone **PSMV-Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 février 2012 approuvant le Plan de Prévention des Risques Inondation sur la Commune de Nîmes ;
Vu le règlement de voirie adopté par délibération du Conseil Municipal et modifié ;
Vu l'avis du service Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la DRAC d'Occitanie en date du 15/03/2021, ci-joint;
Vu l'avis du service Enedis - Accueil Urbanisme en date du 09/03/2021, ci-joint;
Vu l'avis favorable de l'autorité administrative compétente en matière d'établissements recevant du public, en date du 10/05/2021, ci-jointe ;

23 JUL. 2021

Le
P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Julien PLANTIER

Vu l'avis favorable de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP, en date du 31/03/2021, joint en annexe ;

A R R E T E

ARTICLE UNIQUE : Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour la demande susvisée avec les surfaces mentionnées au cadre ci-dessus. Il est assorti des prescriptions suivantes :

ARCHITECTURE :

- Les prescriptions émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, jointes en annexe, en date du 15/03/2021 devront être intégralement respectées :
« **Angle bâti rez-de-chaussée Rue des Lombards/Rue de la Ferrage : soubassement en pierre cintré avec baie vitrée plein-jour. Après piquage des enduits, cette option sera à valider, avant mise en œuvre (prévoir une réunion de chantier. Tous les éléments de pierres et modénatures horizontaux seront protégés par une zinguerie avec goutte d'eau.** »

EAU POTABLE:

- L'opération est desservie par le réseau public d'eau potable en limite du domaine public-privé par Rue des Lombards/ Rue de la Ferrage.
- Il est rappelé que, sauf individualisation des contrats de fourniture d'eau, chaque construction devra disposer de son propre compteur d'eau potable placé dans une niche à compteur de type murale, en limite des domaines public-privé (à l'intérieur du domaine privé). Il sera accessible en permanence depuis le domaine public. La pose d'un abri compteur enterré est soumise à l'accord écrit de Nîmes Métropole et ne doit pas être située dans un passage de roues.
- La demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire qui réalisera les travaux aux frais du demandeur.
- Si nécessaire, le demandeur fournira des servitudes d'aqueduc, actées par notaire, qui le rendent riverain de la conduite publique d'eau potable.
- Les installations privées devront respecter les caractéristiques techniques citées par le règlement de service « Eau Potable » de la commune concernée.
- Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.
- Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).
- **En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher du concessionnaire du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.**

ASSAINISSEMENT COLLECTIF:

- L'opération est desservie par le réseau public d'eaux usées en limite du domaine public-privé par Rue des Lombards /Rue de la Ferrage.

Le

23 JUL. 2021

P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Julien PLANTIER

- Il est rappelé que chaque construction devra disposer de son propre branchement d'eaux usées placé en limite du domaine public-privé sur le domaine public.
- La demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire. Les travaux seront réalisés aux frais du demandeur.
- Si nécessaire, le demandeur fournira des servitudes d'aqueduc, actées par notaire, qui le rendent riverain de la conduite publique d'eaux usées.
- Les branchements devront être pourvus d'un regard, placé en limite de propriété sur le domaine public, pour y effectuer des contrôles et prélèvements. Dans le cadre d'une extension de la construction existante ces mêmes prescriptions devront être observées.
- L'avis de Nîmes Métropole concernant le raccordement des installations au réseau public d'assainissement collectif, objet de la présente autorisation d'urbanisme, ne constitue qu'un accord de principe et en aucun cas, l'assurance que le raccordement est ou sera techniquement réalisable en gravitaire. Le demandeur devra donc se rapprocher de l'exploitant du réseau public d'eaux usées afin d'envisager les différentes solutions effectives de raccordement. La mise en place d'un poste de relèvement privé pourra s'avérer indispensable dans certains cas de figure.
- Les installations prévues d'assainissement et d'évacuation des eaux de pluies devront respecter les caractéristiques techniques citées :
 - a) au titre III chapitre 1er article L.1331-1 à 1331-15 du code de la santé publique,
 - b) aux articles 42 à 47 du règlement sanitaire départemental,
 - c) ainsi qu'aux arrêtés et textes réglementaires qui en découlent (notamment le règlement de service «Assainissement »).
- Une fois les travaux terminés, il appartiendra au demandeur d'obtenir la conformité de l'installation auprès de Nîmes Métropole.
- Il est rappelé que les circuits d'évacuation des eaux usées, pluviales et industrielles sont obligatoirement distincts sur les parties privées des réseaux (immeubles, parcelles et voiries privées). Cette séparation est obligatoire jusqu'au regard de branchement correspondant situé en limite du domaine public-privé.
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages publics d'évacuation d'eaux pluviales et réciproquement.
- Selon leur provenance et leur nature, les eaux industrielles seront dirigées sur les réseaux adaptés après avis de la Direction Adjointe Exploitation de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole et conformément à l'autorisation de rejet.
- Participation au financement à l'assainissement collectif:
Vu le code de la Santé Publique et notamment son article L.1331.7 et conformément à la délibération communautaire du 21 mai 2012, le projet est soumis au versement de la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) pour le montant détaillé ci-dessous.
Le projet prévoit la création d'une surface de plancher de 14,90 m².
 $14,90 \text{ m}^2 \times 23,48 \text{ €/m}^2 = 349,85 \text{ €}$
Le projet prévoit le changement de destination (locaux commerciaux en usage d'habitation) d'une surface de plancher de 71,00 m².
 $71,00 \text{ m}^2 \times (23,48 \text{ €/m}^2 - 10,57 \text{ €/m}^2) = 916,61 \text{ €}$
Total = 1 266,46 €
- Cette Participation à l'Assainissement Collectif sera due par le propriétaire, en une seule fois, au moment du raccordement (branchement) de la construction sur le réseau public

EAUX PLUVIALES :

- Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
- Il est rappelé que les dispositions générales du Règlement d'Urbanisme en vigueur sur la commune doivent être appliquées en matière de gestion des eaux pluviales.

23 JUIN 2021

Le

P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Julien PLANTIER

- Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
- Suite à cela, les eaux de pluie devront être dirigées vers la voirie publique via écoulement de surface afin d'être collectées par les réseaux publics existants.
- La parcelle se situe en zone règlementaire F-UCH du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- La cote relevée des Plus Hautes Eaux pour un évènement de type 3 octobre 1988 est à l'altitude 47.08NGF ce qui correspond à une hauteur d'eau estimée à environ 0.5m à proximité du présent projet.
- La modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant, avec ou sans changement de destination, sous réserve : - de ne pas être destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique), - que les niveaux sous la cote PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b), A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...). Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.
- Chaque ouvrant du bâtiment projeté ainsi que du reste du bâtiment, situé sous la PHE, sera équipé de batardeaux d'une hauteur de 80cm maximum.

ENEDIS :

- ENEDIS précise au pétitionnaire que la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 10x12 kVa monophasé.

VOIRIE :

- Lors des travaux sur le bâtiment, la voie de circulation ne pourra être barrée d'aucune sorte.
- Une autorisation de voirie doit être demandée pour toute occupation du domaine public (benne, échafaudage, palissage) en se rapprochant du service Gestion de l'Espace Public des Services Techniques de la Ville de Nîmes pour un rendez-vous sur place au moins vingt (20) jours avant le début des travaux.
- Un arrêté municipal doit être demandé pour le stationnement de véhicules sur le Domaine Public auprès du service Gestion de l'Espace Public des Services Techniques de la Ville de Nîmes au moins dix (10) jours avant le début des travaux.
- Durant les travaux et à la fin des travaux, le domaine public, y compris les ouvrages de collecte des eaux pluviales (grilles, avaloirs), devra être rendu propre et en parfait état. En tout état de cause, le rejet des eaux de lavage vers le réseau pluvial est strictement interdit.
- Descente d'eaux pluviales : le dauphin doit être relié à la gargouille de la bordure sous trottoir.

HYGIENE :

- Pour information, la construction sera réalisée conformément aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les conduits de fumée, la ventilation des pièces d'eau et l'éclairage naturel.
- Pour information, les caractéristiques de tout local d'habitation devront être conformes au décret décence N° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Pour information, toute sortie d'air vicié, quelle qu'en soit l'origine, devra être située à plus de 8 mètres de tout ouvrant (extraction, VMC, cheminée...).

Le

23 JUL. 2021

P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Julien PLANTIER

- Pour information, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances provoquées par le fonctionnement des appareils de climatisation, d'extraction d'air et de pompe à chaleur (bruits, poussières, vibrations...).
- Pour information, toute personne utilisant dans le cadre de ses activités professionnelles, à l'intérieur de locaux ou en plein air, des outils ou des appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage (livraison, déchargement, nettoyage, aménagement...) doit interrompre ces activités entre 20 heures et 7 heures et toute la journée des dimanches et jour fériés, sauf en cas d'intervention urgente.
- Pour information, lors de travaux ou de démolitions, l'entreprise devra prendre toute disposition utile pour éviter les nuisances dues aux poussières et au bruit conformément à l'Arrêté Préfectoral du 11 juillet 2008.
- Pour information, le pétitionnaire prendra toute disposition utile dans le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la présence de plomb et les termites.

La déclaration de présence de termites est obligatoire et sera transmise au Service Hygiène.

Les matériaux pouvant contenir du plomb seront évacués et éliminés conformément à la réglementation.

SECURITE – ACCESSIBILITE :

- Les prescriptions émises par la Commission Communale conjointe pour la Sécurité et l'Accessibilité aux personnes à mobilité réduite devront être intégralement respectées.

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 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.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- 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 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.

- 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.

L'autorisation peut être prorogée par deux fois pour une durée d'un an, 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 de façon défavorable.

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.

23 JUL. 2021

Le
P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,
Julien PLANTIER

- 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 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.

23 JUL 2021

Le

P/Le Maire de NIMES et par délégation
Premier Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Julien PLANTIER