

Demande déposée le 14/08/2019 et complétée le 05/10/2019

Avis de dépôt affiché en mairie le 20/08/2019

N° PA 017 036 19 R0001

Par :	SARL LOTISSEURS DE L'OUEST
Représentant :	Monsieur PLAIRE Yohann
Demeurant à :	145 bis boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE
Sur un terrain sis à :	rue de l'Eglise 17620 BEAUGEAY 36 C 591p, 36 C 616, 36 C 617p
Nature des Travaux :	création d'un lotissement d'habitation de 13 lots

**Surface de
plancher : 0 m²**

Le Maire de la Ville de BEAUGEAY

VU la demande de permis d'aménager présentée le 14/08/2019 et complété le 05/10/2019 par la SARL LOTISSEURS DE L'OUEST, représentée par Monsieur PLAIRE Yohann ;

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement d'habitation de 13 lots,
- sur un terrain situé rue de l'Eglise,
- pour une surface de plancher de 0 m² ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2018 et notamment le règlement de la zone 1AU ;

VU l'avis favorable avec réserve de la CARO - service eaux pluviales en date du 29/10/2019 ;

VU l'avis favorable avec réserve de ENEDIS en date du 15/10/2019 ;

VU l'avis favorable avec réserve du SDIS 17 en date du 29/09/2019 ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service Archéologie en date du 25/09/2019 ;

VU l'avis favorable avec réserve du SDEER en date du 25/09/2019 ;

VU l'avis favorable de la SAUR en date du 03/09/2019 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisé, sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le lotissement sera dénommé « la Roseraie ».

La superficie du lotissement est de 7.986 m².

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3.237 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau figurant à l'article 5 du règlement du lotissement.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

Le lotisseur fournira un certificat à chaque acquéreur, indiquant la surface constructible attribuée à leur lot, qu'ils devront ensuite joindre à leur demande de permis de construire.

Article 3 (règlement) : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone 1AU. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le règlement du lotissement et le plan de composition. Les règles d'urbanisme annexées au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la date dudit arrêté.

Article 4 (programme d'aménagement) : Le programme d'aménagement respectera les prescriptions (jointes en annexes) :

1. D'ENEDIS (2 pages et 1 plan), soit notamment :
Le projet a été instruit par ENEDIS pour une puissance de raccordement électrique de 110 kVA triphasé.
Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement définitif du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.
2. Du SDEER (1 page), soit notamment :
Pour ce projet (une voie intérieure desservant plusieurs habitations à bâtir), une extension de réseau conforme à la norme NF C14-100 doit être réalisée par l'accès de l'opération. Cette extension sera de fait à la charge du pétitionnaire. Elle est à solliciter auprès de ENEDIS.
3. De la SAUR (2 pages, 1 plan et 1 légende).
4. De la CARO – service Eaux Pluviales (2 pages et 1 cahier des charges), soit notamment :
La gestion des eaux pluviales respectera la note de calcul hydraulique « définitive » ci-jointe, mentionnant :
 - pour les lots privatifs : gestion à la parcelle pour des pluies de retour 20 ans, au-delà une surverse superficielle vers le réseau collectif sera autorisée
 - pour les espaces publics : noue de 55 m³ utile, d'infiltration et à débit régulé par effet VORTEX vers le réseau public de 2,9 l/sAfin de préserver la capacité d'infiltration du sol, tous les espaces dédiés aux noues ne devront pas être circulés dès le début des travaux ;
Le rejet vers le réseau public devra être soumis à validation du service eaux pluviales de la CARO avant mise en œuvre ;
Le cahier des charges ci-joint pour la création de réseaux d'eaux pluviales de la CARO devra être respecté, notamment les essais préalable à la réception ;
5. Du SDIS (1 page).
Les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation seront respectées. Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours conformément à l'article 4 du même arrêté.
La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à l'arrêté préfectoral n° 17-082 du 17 mars 2017 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.
6. Espaces verts : des haies champêtres devront être imposées en fonds de lots sur les limites Est, Nord et Ouest du lotissement.
7. Accessibilité : les espaces communs, entre autres les cheminements le long des voies, respecteront les normes d'accessibilité pour les personnes atteintes de handicap.

Les travaux d'aménagement sont prévus en une tranche définie dans le programme des travaux.

Article 5 : L'exécution des mesures d'archéologie préventive qui seront prescrites par arrêté du Préfet de Région est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux (R 523-17 du Code du Patrimoine) ;

Article 6 (délai de validité) : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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. Ces dispositions s'appliquent que le permis soit réalisé ou non par tranches.

Article 7 (cession des lots) : La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme à savoir :

- soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (R.442-13 a) ;
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (R.442-13 b).

Article 8 (délivrance des permis) : La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues du code de l'urbanisme à savoir :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 (R.442-18 a) ;
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot (R.442-18 b) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 9 (stabilisation des droits à construire) : Dans les cinq (5) ans suivant cet achèvement, en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

Article 10 (taxes TA et RAP) : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux taxes suivantes : Taxe d'aménagement (TA) et Redevance d'archéologie préventive (RAP).

Article 11 (fichier immobilier) : Le présent arrêté devra, à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de la parcelle, être publié au fichier immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n°55.1350 du 14 octobre 1955 pour application du décret n°55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Article 12 : Le lotisseur informera l'association syndicale des acquéreurs de lots du lotissement de la date retenue pour la réception des travaux internes à l'opération, et ultérieurement lui communiquera les procès-verbaux de réception de ces travaux et de levée des réserves.

Article 13 : Le Maire de BEAUGEAY est chargé de l'exécution du présent arrêté.

BEAUGEAY, le 7 novembre 2019
Le Maire,

Pierre CHOLLEY



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat. Vous pouvez vous rapprocher des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour obtenir tous renseignements à ce propos. Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) 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).

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

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.