

Demande déposée le 28/02/2020

Avis de dépôt affiché en mairie le 28/02/2020

N° PA 017 036 20 R0001

Par :	LOTISSEURS DE L'OUEST
Demeurant à :	145 BIS boulevard André Sautel 17000 LA ROCHELLE
Sur un terrain sis à :	rue des Ridollières 17620 BEAUGEAY 36 ZD 216
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement d'habitation de 32 lots « Les Hauts du Bourg »

**Surface de
plancher : 0 m²**

Le Maire de la Ville de BEAUGEAY

VU la demande de permis d'aménager présentée le 28/02/2020 par LOTISSEURS DE L'OUEST,

VU les pièces fournies en date du 21/07/2020,

VU l'objet de la demande

- pour création d'un lotissement d'habitation de 32 lots ;
- sur un terrain situé rue des Ridollières ;
- pour une surface de plancher de 0m²;

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

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

VU la consultation de DRAC en date du 13/03/2020,

VU l'avis favorable avec réserve de la CARO - Service transports en date du 19/03/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du SDEER en date du 27/03/2020

VU l'avis favorable avec réserve de ENEDIS en date du 31/03/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du SDIS 17 en date du 02/04/2020

VU l'avis favorable avec réserve de la CARO - Service gestion des déchets en date du 14/05/2020,

VU l'avis favorable avec réserve de la SAUR- Périgny en date du 20/07/2020,

VU l'avis favorable avec réserve de la CARO - service eaux pluviales en date du 23/07/2020;

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 « Les Hauts du Bourg »

La superficie du lotissement est de 18996 m².

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 32.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 7968m².

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

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 (1 page);
2. Du SDEER (1 page),
3. De la SAUR (2 pages),
4. De la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan – service Eaux Pluviales (2 pages et 1 cahier des charges),
5. De la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan – Service environnement et gestion des déchets (1 page).
6. Du SDIS17 (1 page).

Article 5 (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 6 (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 7 (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 8 (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 9 (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 10 (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 11 : 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 12 : En application de l'article L 425-14 du Code de l'urbanisme le permis ne peut pas être mis en œuvre avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou déclaration, en application de l'article L 214-3 du code de l'environnement (au titre de la loi sur l'eau).

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

BEAUGEAY, le 29 juillet 2020

Le Maire, Joël ROSSIGNOL



NOTA BENE : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, dont les montants seront communiqués ultérieurement par la direction départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande. Pour toute information relative à cette fiscalité, ou pour déclarer un changement d'adresse, s'adresser à la DDTM 17, 89 avenue des Cordeliers 17018 La Rochelle - Tél. 05.16.49.61.00.

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.

