CAILLAT

Mairie de SAINT-OUEN-D'AUNIS
61, Rue Marie-Louise Cardin
17230 SAINT-OUEN-D'AUNIS
05.46.01.40.64
mairie@saintouendaunis.fr

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PA 017376 18 C0001
dossier déposé complet le 25/10/2018
Par : SAS SAGA-CITY
Représentée par Monsieur CAILLAT Joël
Demeurant à :
4 rue des Jardins
17 139 DOMPIERRE-SUR-MER
Pour :
Création d'un lotissement d'habitation de 5 parcelles
Sur un terrain sis :
LA VACHERIE
17 230 SAINT-OUEN-D'AUNIS
Cadastré : AC35, AC36
Superficie des terrains : 5 179,00 m²
Superficie à aménager : 2 403.00 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
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 01/12/06, modifié le 30/03/10,
Vu le règlement de la zone U du PLU,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS en date du 28 Novembre, joint au présent arrêté,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 26 Novembre, joint au présent arrêté,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 07 Novembre, concernant le raccordement au réseau d'eau potable, joint au présent arrêté,
Vu l'avis défavorable avec prescriptions de la SAUR en date du 07 Novembre, concernant le raccordement au réseau d'assainissement, joint au présent arrêté,
Vu l'attestation du Syndicat des Eaux indiquant qu'une extension du réseau d'assainissement rue des Ilots sera réalisée, en date du 30 Novembre 2018,
Vu l'engagement du lotisseur, SAS SAGA-CITY, représenté par M. Caillat, à constituer une Association Syndicale de co-lotis et à provoquer la première réunion de l'Assemblée de l'Association syndicale,

Considérant que le projet, périmètre d'emprise du lotissement, respecte le règlement de la zone U du PLU,
Considérant que la parcelle AC36 est en zone A du PLU et ne fait partie que du périmètre d'emprise du permis d'aménager et non de l'emprise de l'opération,
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :
La SAS SAGA-CITY, représentée par Monsieur Caillat, domiciliée à 4 rue des jardins (17 139 DOMPIERRE SUR MER), est autorisée à aménager 5 lots à bâtir sur le terrain cadastré AC35, sur la commune de Ferrières, sous réserve de l'application des prescriptions mentionnées aux articles ci-après.

Article 2 :
La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5,
- Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone U du règlement du PLU.

Article 3 :
Conformément au règlement de la zone U du PLU :
« Eau potable :
Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
Assainissement :
Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Eaux pluviales :
3.1. Cas d'une opération individuelle
Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.
Cas d'une opération groupée
Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1
Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.
Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.
Autres réseaux
Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

Article 4 :
La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre du lotissement est fixée au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

Article 5 :
Les travaux définis, tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux annexés au présent arrêté et nécessaires à la viabilité du lotissement, aux espaces collectifs et aux espaces plantés, seront **à la charge du lotisseur** qui s'engagera à les exécuter dans les règles de l'art. Il devra tenir compte des prescriptions des services consultés et annexées au présent arrêté.

Article 6 :
L'autorisation de vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de permis d'aménager, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 :
La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement
- Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation

Si la demande ne porte pas sur une maison individuelle, le permis de construire peut être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sans attendre le dépôt de la DAACT par le lotisseur - ou l'achèvement des équipements de desserte en cas de différé de tout ou partie des travaux du lotissement. Le bénéficiaire du permis de construire ne peut cependant pas mettre en œuvre immédiatement son permis de construire. Ses travaux sont en effet différés à l'achèvement des équipements desserte de son lot.

Article 8 :
Conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R442-7 ne sont pas applicables.

Article 9 :
La loi n°2005-102 du 11/02/2005 précise que le lotisseur devra prendre toutes les dispositions afin d'assurer le cheminement des personnes handicapées en dehors de la circulation des véhicules terrestres.

Article 10 :
Après consultation de la SAUR, il s'avère que le projet est desservi en eau potable. Le projet n'est pas desservi en assainissement, pour ce faire il faut prévoir la réalisation d'une extension de réseau sur 73ml environ.

Article 11 :
Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime confirme qu'il réalisera une extension de réseau d'assainissement rue des Ilots à St Ouen afin de desservir ledit permis d'aménager.

Article 12 :
Après consultation d'ENEDIS, ce dossier a été instruit pour une puissance de raccordement globale du projet de 5*12kVA monophasé soit 47kVA foisonnée.
Les prescriptions mentionnées sur l'avis seront respectées.

Article 13 :
Après consultation du SDIS, les prescriptions mentionnées sur l'avis joint seront respectées.

Fait à SAINT-OUEN-D'AUNIS
Le 12 décembre 2018

Le Maire
Valérie AMY-MOIE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le : 17/12/18.

☒ Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

☐ Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

INFORMATIONS À 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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, 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.

DÉLAIS 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.