



date de dépôt du PA initial: 29-06-2021
date de dépôt de la demande de modificatif : 05-08-2022

demandeur : Sté GPM IMMOBILIER

pour : le lotissement privé « La Chêneiraie »
différé des travaux de VRD
+ vente des lots par anticipation

adresse terrain : Rue des Bergeronnettes
17220 LA JARRIE

ARRÊTÉ

DE DIFFÉRER DES TRAVAUX DE VRD (1^{ère} tranche) & DE VENTE DES LOTS PAR ANTICIPATION

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le maire de La Jarrie,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R 442-13a,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021 et mis à jour le 29 avril 2022,

Vu le permis d'aménager initialement délivré le 28 septembre 2021, modifié une première fois en date du 29 avril 2022 et faisant l'objet d'un second modificatif en cours d'instruction, autorisant la société GPM IMMOBILIER à aménager le lotissement « La Chêneiraie » composé de 14 lots, dans la continuité de la rue des Bergeronnettes à La Jarrie (17220),

Vu la demande émise par la société GPM IMMOBILIER, le 05 août 2022 en vue :

- I. d'être autorisée à différer la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendants de ces trottoirs, la réalisation de l'éclairage public, ainsi que la réalisation des espaces verts et des plantations prescrites, tels qu'ils sont décrits dans le programme des travaux,
- II. d'obtenir l'autorisation de procéder à la vente des lots avant la réalisation des travaux de finition,
- III. d'être autorisée à déposer les permis de construire pour l'ensemble des 14 lots pour instruction,

Vu la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de Voirie et Réseaux Divers (VRD) (première tranche) émise par la société GPM IMMOBILIER en date du 1^{er} août 2022,

Vu l'engagement de la société GPM IMMOBILIER de terminer les travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) au plus tard le 30 juin 2024,

Vu l'attestation de maître d'œuvre indiquant le coût prévisionnel des travaux de finition,

Vu la garantie financière de parachèvement des travaux de finition émise par la Banque Populaire sous forme de cautionnement solidaire, en date du 24 mars 2022, conformément à l'article R 442-14b du Code de l'Urbanisme,

Vu l'attestation du lotisseur certifiant qu'aucun lot n'a été vendu à ce jour,

Considérant la nécessité de procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir en application de l'article R 442-14b du Code de l'Urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La société GPM IMMOBILIER est autorisée à différer la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendants de ces trottoirs, la réalisation de l'éclairage public, ainsi que la réalisation des espaces verts et des plantations prescrites, tels qu'ils sont décrits dans le programme des travaux.

ARTICLE 2 :

La société GPM IMMOBILIER est autorisée à procéder à la vente des lots avant la réalisation des travaux de finition de VRD.

ARTICLE 3 :

La commune de La Jarrie autorise le dépôt des permis de construire pour l'ensemble des 14 lots, pour instruction.

En application de l'article R.442-18 b du code de l'urbanisme, la délivrance des permis de construire pourra intervenir à l'appui du présent arrêté autorisant la vente des lots par anticipation considérant la réalisation des travaux de viabilisation et de la DAACT (première tranche).

ARTICLE 4 :

La seconde tranche des travaux de VRD devra impérativement être terminée au plus tard le 30 juin 2024, conformément à l'engagement du lotisseur. La DAACT sera déposée à la mairie au plus tard à cette date.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté est transmis à la Préfecture de Charente-Maritime ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

À La Jarrie, le 19 06 2022

Le maire,
David BAUDON



Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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 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. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas

la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le 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 bénéficiaire 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 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 bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.