REPUBLIQUE FRANCAISE
SAINT-PORCHAIRE

MAIRIE DE SAINT-PORCHAIRE

DOSSIER : N° PA 017 387 22 S0001
Déposé le : **16/06/2022**
Demandeur : **GPM IMMOBILIER**
Représenté par : **Monsieur MORIN Christophe**
Nature des travaux : **Création d'un lotissement de 20 lots à usage résidentiel**
Sur un terrain sis à : **RUE PIERRE DE COUBERTIN à SAINT-PORCHAIRE (17250)**
Référence(s) cadastrale(s) : **387 ZK 15, 387 ZK 16, 387 ZK 17, 387 ZK 18, 387 ZK 19, 387 ZK 20**

ARRÊTÉ N° 2022 / 318
accordant un permis d'aménager
au nom de la Commune de SAINT-PORCHAIRE

Le Maire de SAINT-PORCHAIRE,
Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/06/2022 par **GPM IMMOBILIER** représenté par **Monsieur THOMAS Stéphane** demeurant à 91 RUE FONT DE CHERVES 17200 ROYAN,
Vu l'objet de la déclaration :

- pour la création d'un lotissement de 20 lots à usage résidentiel ;
- sur un terrain situé RUE PIERRE DE COUBERTIN à SAINT-PORCHAIRE (17250)

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme de la commune de SAINT-PORCHAIRE approuvé le 12/11/2012, modifié les 17/04/2014, 07/07/2015, 15/12/2015, 19/03/2016, 13/02/2017 et le 19/02/2019,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone AU,
Vu les Orientations d'Aménagement « Les Coudraies »,
Vu les pièces jointes au dossier,
Vu les pièces modificatives reçues en date du 13/07/2022,

Vu l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis du SDEER en date du 28/06/2022, dont copie jointe au dossier,
Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départementale d'Incendie et de Secours en date du 01/07/2022, dont copie jointe au dossier,
Vu l'avis de la RESE en date du 12/07/2022, dont copie jointe au dossier,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction des Infrastructures en date du 26/07/2022,
Vu la consultation d'ENEDIS en date du 27/06/2022,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20.
La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4100 m².

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.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

N° du lot	Superficie en m²	Superficie de plancher maximale en m²
1	535 m²	200 m²
2	545 m²	200 m²
3	557 m²	200 m²
4	821 m²	250 m²
5	609 m²	200 m²
6	629 m²	200 m²
7	815 m²	250 m²
8	553 m²	200 m²
9	548 m²	200 m²
10	502 m²	200 m²
11	451 m²	200 m²
12	451 m²	200 m²
13	618 m²	200 m²
14	698 m²	200 m²
15	689 m²	200 m²
16	673 m²	200 m²
17	673 m²	200 m²
18	695 m²	200 m²
19	620 m²	200 m²
20	553 m²	200 m²

Article 3 : Prescriptions particulières à l'attention des futurs constructeurs :

Les diverses autorisations d'occuper le sol seront conformes aux dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la règlementation PMR en partie privative.

Article 4 : Prescriptions particulières pour le lotisseur :

L'accès au chantier sera impérativement réalisé avant le début des travaux de façon à ce qu'aucun matériau ne soit déposé et qu'aucune manœuvre ne soit effectuée sur la voie publique.

Une autorisation de voirie sera sollicitée avant tous travaux sur le domaine public. L'alignement fera l'objet d'une confirmation auprès du service gestionnaire de la voirie.

Le renforcement éventuel de l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du lotissement sera réalisé à la charge du lotisseur.

La desserte électrique de la présente opération sera assurée suivant la capacité du réseau actuellement existant au droit du terrain.

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.

Dans le cas où le bénéficiaire de la présente autorisation demanderait une puissance de raccordement supérieure au réseau électrique actuel, les ouvrages électriques de raccordement destinés à satisfaire ces besoins seraient susceptibles de comporter une extension du réseau électrique (au sens du décret 2007-1280 du 28/08/2007) et d'être mis à la charge du demandeur par ERDF.

Le réseau électrique basse tension sera réalisé en souterrain.

Le projet définitif du réseau téléphonique devra recevoir l'accord de la Direction Régionale des Télécommunications. La desserte sera réalisée en souterrain et conformément aux normes en vigueur.

Les prescriptions émises par la RESE dans son avis ci-joint en date du 12/07/2022 devront être strictement respectées.

Le dossier technique de l'alimentation intérieure du lotissement en eau potable (plan de projet, type de canalisation, matériel utilisé pour les branchements, etc...) devra, avant exécution, être soumis au service gestionnaire pour accord.

Les prescriptions émises par le Direction des Infrastructures Départementale (Antenne de St-Jean d'Angély) dans leur avis en date du 26/07/2022 ci-joint devront être respectées.

Les prescriptions émises par Monsieur le Directeur départemental des services d'Incendie et de secours dans son avis ci-joint en date du 01/07/2022 devront être respectées.

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

SAINT-PORCHAIRE, le 8 août 2022
Le Maire,
Jean-Claude GRENON

MAIRIE DE ST PORCHAIRE 17250 (Charente-Maritime)

Avis de dépôt de la demande, affiché en mairie le : 20/06/2022
Transmis en Sous-préfecture de Saintes le : 08/08/2022

NOTA

LE PROJET AUTORISE PAR CETTE AUTORISATION D'URBANISME PEUT ETRE ASSUJETTI A LA TAXE D'AMENAGEMENT ET A LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE, DONT LES MONTANTS SERONT COMMUNIQUES ULTERIEUREMENT PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE CHARENTE-MARITIME (DDTM 17) AU TITULAIRE DE L'AUTORISATION, A L'ADRESSE DECLAREE PAR CELUI-CI DANS SA DEMANDE.

POUR TOUTE INFORMATION RELATIVE A CETTE FISCALITE, OU POUR DECLARER UN CHANGEMENT D'ADRESSE, S'ADRESSER A LA DDTM 17, 89 AVENUE DES CORDELIERS 17018 LA ROCHELLE - TEL. 05.16.49.61.00

Une Déclaration de Travaux et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...

Les renseignements sont disponibles sur le site reseaux-et-canalisations.gouv.fr

La **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux** (DAACT) devra être envoyée en Mairie dès réalisation de la totalité des travaux.

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 TERRAIN EST AUSSI CONCERNE PAR :

RISQUE TERMITE

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

RISQUE ARGILE

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), **ALEA FORT**. Renseignements sur le site www.argiles.fr.

RISQUE SISMIQUE

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, **ALEA FAIBLE**, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

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 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 ou en le déposant en ligne sur l'application télérecours (www.telerecours.fr).

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.

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.