SURGÈRES la ville

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ
accordant un Permis d'Aménager
au nom de la Commune de Surgères

Le Maire de Surgères,

Vu la demande de Permis d'Aménager présentée le 08 avril 2022 par la SAS GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur Stéphane MARTEL demeurant 32, avenue des Fourneaux à Angoulins (17630) et enregistrée par la Mairie de Surgères sous le numéro PA n° 017.434.22.A0002,

Vu l'objet de la demande de Permis d'Aménager :
- création d'un lotissement de 98 lots à batir et de 8 lots "place de stationnement",
- sur un terrain situé rue du 19 mars 1962 à Surgères (17700),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les Articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020,

Vu la Zone 1AU Habitat soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 54 du PLUi-H susvisé,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 15 avril 2022 portant décision d'examen au cas par cas n° 2022-12337 en application de l'Article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement ne soumettant pas le projet à Etude d'Impact,

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Charente-Maritime (SDIS17) à Périgny en date du 09 mai 2022,

Vu l'avis de la SAUR à Surgères en date du 16 mai 2022,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) – service régionale de l'archéologie à Poitiers en date du 17 mai 2022,

Vu l'avis réputé favorable du gestionnaire du réseau Eaux pluviales (commune) en date du 05 juin 2022,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de GRT Gaz – Pôle exploitation Centre Atlantique à Angoulême en date du 07 juin 2022,

Vu l'avis assorti de prescriptions de ENEDIS – Accueil Raccordement Électricité à Rochefort en date du 12 juillet 2022 indiquant qu'une extension du réseau électrique d'environ 330 ml est nécessaire pour desservir le projet,

Considérant qu'en application de l'Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité

publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Considérant que le projet est compatible avec les règles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 54 du PLUi-H susvisé, au vu des pièces jointes à la demande de Permis d'Aménager :

PA1 - Plan de situation du terrain,
PA2 - Note décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
PA3 - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet,
PA5 – Vues et coupes,
PA6 - Photographies situation le terrain dans l'environnement proche,
PA7 - Photographies situation le terrain dans le paysage lointain,
PA8/1 - Programme des travaux d'équipement,
PA9 – Schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments,
PA10 – Règlement du Lotissement + plan des clôtures,
PA 12 - Engagement du Lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs,
PA 14 – L'étude d'impact,

ARRÊTE

Article 1 :
Le Permis d'Aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :
Le Lotissement s'intitule « Le Châtelet ».
La superficie du Lotissement est de 42 050,00 m² dont 28 739 m² pour les lots, 6459 m² pour la voirie et 6 852 m² pour les espaces verts.
Les travaux seront réalisés en trois tranches.
Le nombre maximum de lots, dont la réalisation est autorisée, est de 98 lots à bâtir et de 8 lots destinés aux places de stationnement des lots 31 à 33, 63 à 66 et 82 soit un total de 106 lots.
La surface de plancher, dont la construction est autorisée dans l'ensemble du Lotissement est de 18 400 m².
Le lotisseur fournira aux attributaires de lots, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Ce certificat sera joint à la demande de Permis de Construire.

Article 3 :
Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement.
Outre ces dispositions, les constructions devront également se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au plan de composition et au plan des clôtures.

Article 4 :
Le programme d'aménagement respectera les prescriptions d'ENEDIS, dans son rapport ci-joint.
L'avis émis par ENEDIS indique que la puissance de raccordement retenue pour le projet est de 365 kVA triphasé maximum.
Le projet nécessite la création d'un poste de distribution publique 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 de ce poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation. Il devra faire l'objet d'un dépôt de Déclaration Préalable en Mairie.
Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans son rapport ci-joint, seront respectées.

Les prescriptions mentionnées dans l'avis de GRT Gaz, ci-joint, liées aux contraintes de la Servitudes d'Utilité Publique d'implantation d'un Ouvrage de Transport Gaz Haute Pression devront être strictement respectées.

L'autorisation d'urbanisme ne pourra être mise en œuvre avant la décision d'acceptation pour une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité soumise à déclaration en application de l'Article L. 425-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 :

Les règles d'urbanisme annexées au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la date dudit arrêté, conformément à l'Article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, de même lorsqu'une majorité de co-lotis en demande le maintien, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le Lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Article 6 :

En application de l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, sous peine de caducité du Permis d'Aménager, les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent aussi bien sur un dossier réalisé ou non par tranches.

Article 7 :

Tous les travaux définis tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux nécessaires à la viabilité du Lotissement, aux espaces collectifs, aux espaces plantés seront à la charge du lotisseur. Ils devront tenir compte des prescriptions des services techniques et des concessionnaires.

Article 8 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté du Permis d'Aménager, 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 (Article R. 442-13 a) du Code de l'Urbanisme),
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (Article R. 442-13 b) du Code de l'Urbanisme).

Article 9 :

La délivrance des Permis de Construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues par l'Article R. 442-18 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 du Code de l'Urbanisme,
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant la réalisation de viabilisation du lot (Article R. 442-18 b) du Code de l'Urbanisme) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 10 :

Dans les 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 de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au Permis d'Aménager.

Article 11 :

Lors de l'ouverture de chantier, le lotisseur adressera, au Maire, la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.).

A Surgères, le 25/07/2022
Pour Le Maire et par délégation,
L'Adjoint au Maire,

Jean-Yves ROUSSEAU

MAIRIE DE SURGERES * Charente-Maritime *

NOTA : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront soumises au versement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance de l'Archéologie Préventive (R.A.P.).

Votre projet est assujetti à la Taxe d'Aménagement (T.A.) suivant le Décret n° 2012-88 en date du 25 janvier 2012 relatif à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Le montant vous sera communiqué ultérieurement.

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.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet, il(s) peut (peuvent) adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, Rue de Blossac - CD 80541 - 86020 Poitiers Cedex) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (https://www.telerecours.fr/). Il(s) peut (peuvent) 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 délibérés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du Permis d'Aménager :
Conformément à l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret n° 2016-6 en date du 05 janvier 2016, le Permis d'Aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 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 d'Aménager est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
Conformément aux Articles R. 424-21 et R. 424-22 du Code de l'Urbanisme, le Permis d'Aménager peut être prorogé 2 fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, le régime des taxes et les participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation doit être établie en 2 exemplaires sur papier libre, accompagnée de l'arrêté de Permis d'Aménager pour lequel vous demandez la prorogation et être adressée par pli recommandé ou déposé à la Mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :
- adressé au Maire, en 3 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 du Code de l'Urbanisme, est disponible à la Mairie ou sur le Site Internet Urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le Permis d'Aménager n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de 2 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) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de 3 mois après la date du Permis d'Aménager, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le Permis d'Aménager est délivré sous réserve du droit des tiers :
Il a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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(s) le Permis d'Aménager :
Il(s) doit (doivent) souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'Article L. 242-1 du Code des Assurances.