

**MAIRIE
SALLES-SUR-MER**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 22 juillet 2022		PA 17420 22 0004
Affichée le 26 juillet 2022		
Par :	OCEANE AMENAGEMENT	LOTISSEMENT « <u>La Vallée des Sauniers</u> »
Demeurant à :	32 avenue des Fourneaux 17680 ANGOULINS	
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane	
Pour :	Lotissement 15 lots et 1 îlot	
Terrain sis à :	lotissement La Vallée des Sauniers - rue de la Borderie A Salles-Sur-Mer	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par OCEANE AMENAGEMENT, représentée par Monsieur MARTEL Stéphane, dont le siège social est situé 32 avenue des Fourneaux,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée approuvée le 04/03/2021, mise à jour le 29/04/2022,
Vu le dossier joint à la demande, (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 23/08/2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 06/10/2022,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 9521,00 m², cadastrée AD0064-AD0147-AD0046-AD0141-AD0150, située lotissement La Vallée des Sauniers - rue de la Borderie.

ARTICLE 2 : La division en 16 lots (15 lots et 1 îlot) et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 15 lots et 1 îlot,
- La Surface de Plancher applicable à chaque lot sera de :

Lot	Surface du lot	S Plancher constructible
1	396,00 m ²	240,00 m ²
10	399,00 m ²	240,00 m ²
11	349,00 m ²	210,00 m ²
12	676,00 m ²	410,00 m ²
13	330,00 m ²	200,00 m ²
14	564,00 m ²	340,00 m ²
15	563,00 m ²	340,00 m ²
2	386,00 m ²	230,00 m ²
3	307,00 m ²	200,00 m ²
4	418,00 m ²	250,00 m ²
5	403,00 m ²	240,00 m ²
6	388,00 m ²	230,00 m ²
7	372,00 m ²	220,00 m ²
8	396,00 m ²	240,00 m ²
9	270,00 m ²	200,00 m ²
îlot 1	614,00 m ²	550,00 m ²

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement.

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision.

A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande.

Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

Ils devront tenir compte des prescriptions annexées au présent arrêté et des prescriptions suivantes :

Assainissement :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant à la charge du demandeur. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

Le réseau d'eaux usées sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la CDA.

Une convention devra être signée avec la CDA pour l'exploitation provisoire et la rétrocession ultérieure des ouvrages d'eaux usées de cette opération.

Avant le démarrage des travaux, le service assainissement devra valider le plan d'exécution des ouvrages d'eaux usées internes à cette opération.

Ordures ménagères :

La nouvelle voie créée sera rétrocédée à la commune, les véhicules de collecte pourront donc y circuler. La collecte s'effectuera en limite du domaine public et en bacs roulants fournis par la collectivité. Pour le lot 12, il conviendra de proposer une aire de présentation. Chaque logement sera doté de 2 bacs roulants qui seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte et rentrés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage. De plus, afin de répondre à l'obligation de séparer les bio déchets à la source (1er janvier 2024) chaque logement devra également être en capacité de stocker un composteur individuel sa sur parcelle.

Gestion des eaux pluviales

Dans ce secteur, la nappe phréatique est susceptible d'affleurer le sol. Il est conseillé au pétitionnaire de prendre toutes dispositions constructives destinées à se protéger des remontées de nappe.

lots : Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Voiries : Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Le projet devra permettre la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

ARTICLE 5 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévue par l'article R.462-1 et R.462-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra être envoyée pour l'ensemble du lotissement qu'après réalisation des travaux prévus au programme d'aménagement.

ARTICLE 6 : Les règles d'urbanisme, contenues dans les documents annexés au présent arrêté, deviendront caduques au terme de dix années conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'Aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;

ARTICLE 8 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

Pour Salles-Sur-Mer, le
Le Maire

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme
DOMINIQUE MOREL



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

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 no 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif 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.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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 L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : 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 adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 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'État. 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).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.