



Commune de Chauray
(Département des Deux-Sèvres)

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

UN TERRAIN POUR DEMAIN
Madame Magalie BELLEAU
4 Rue Martin Luther King
79000 NIORT

Adresse des travaux: impasse des Vendanges Chauray
Parcelle(s) cadastrée(s) : AR0023

Nom du lotissement :

Surface lotie:

Nombre de lots et masses: 19

Surface de plancher maximum: 4150 m²

LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 18/10/2022, complète le 16/11/2022 et ayant pour objet :

-Le projet de permis d'aménager porte sur la création d'un lotissement de : 10 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation, 1 îlot B destiné à accueillir 6 maisons individuelles groupées, 1 îlot A destiné à accueillir 10 logements sociaux, 2 lots non constructibles destinés à accueillir des places de stationnement privées pour les logements sociaux de l'îlot A, voies de desserte et espaces verts ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/05/2005, révisé le 24/02/2012 et modifié le 22/06/2007, le 14/10/2008, le 05/05/2010, le 16/12/2011, le 10/07/2012, le 31/05/2013, le 16/05/2014, le 16/05/2014, le 28/07/2015 et le 16/12/2019,

Vu le règlement de la zone AUh ;

Vu les plans et descriptifs joints à la demande ;

Vu la demande de permis d'aménager affichée en mairie le 19/10/2022 ;

Vu l'avis Favorable du service @Syndicat des Eaux du SERTAD en date du 17/11/2022 ;

Vu l'avis Favorable du service @SDIS 79 - Défense incendie en date du 29/11/2022 ;

Vu l'avis Tacite du service GEREDIS-Division Raccordement Réseaux en date du 16/12/2022 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 30/12/2022 ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 11 janvier 2002 et du 11/05/2006, relative à la participation pour voies et réseaux ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du niortais en date du 12/12/2022 concernant la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

Considérant le projet de lotissement fait l'objet d'une participation pour voies et réseaux sur la zone Du Roc à Chauray ;

Considérant que l'assiette foncière du lotissement concernée par la bande 80m de profondeur au droit du domaine public de la Participation Voirie Réseaux représente 5072m² de surface et que le montant est de 4 euros hors taxe le m² (soit 5072X4€ = 20228 €) ;

Considérant que le réseau d'eaux usées dessert la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de traiter les eaux pluviales des futures parties privées et communes ;

ARRETE

Article 1 :

Le Permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée ;

Le demandeur UN TERRAIN POUR DEMAIN représenté par Madame BELLEAU Magalie, est autorisée à lotir un terrain cadastré AR0023, d'une superficie de 8471 m², situé sur le territoire de la commune de Chauray

Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Article 2

(rappel : avant tout commencement des travaux l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes. Tous les raccordements aux réseaux existants au droit de l'opération ne pourront être effectués que par l'intermédiaire d'une tranchée commune sous le domaine public, après la délivrance de la permission de voirie réglementaire).

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (ainsi que les indications énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Toute modification au programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite, et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les indications suivantes :

Voirie :

Le lotisseur réalisera les voies de desserte intérieure de l'opération, y compris notamment, l'aménagement de l'accès à la voie publique, et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur se mettra en relation avec les services techniques gestionnaires de la voirie et devra se conformer aux prescriptions suivantes :

Assainissement pluvial :

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux pluviales issues des chaussées aux ouvrages existants et à créer.

Les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées privées seront résorbées à l'intérieur de chacun des lots aux frais des acquéreurs.

Assainissement «eaux usées» :

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants et à créer.

Le raccordement du réseau interne du lotissement au réseau d'assainissement existant devra respecter les prescriptions émises par le service technique de la CAN compétent en matière assainissement, ci-après définies :

AVIS : Dans le cadre d'un éventuel transfert des équipements communs (voirie, espaces verts, futurs réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales...), les travaux d'assainissement doivent être exécutés scrupuleusement selon les prescriptions techniques du cahier des charges du service assainissement de la CAN. Les réseaux devront coïncider avec les voies publiques. Les regards d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être tous accessibles pour leur entretien. Aussi pour l'accès au poste de refoulement, il conviendra de prévoir un chemin de 3,00m de large, carrossable et praticable par une hydrocureuse de 26T sinon celui-ci sera déplacé pour avoir un accès direct avec la voirie en enrobé.

Le projet est desservi par le réseau public d'eaux usées. Chaque maison disposera de son propre branchement et le raccordement de la totalité des eaux usées est obligatoire, si nécessaire par pompage individuel.

Pour le dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux pluviales, le lotisseur doit réaliser une notice hydraulique avec les notes de calcul pour justifier leur volume vis-à-vis de deux épisodes pluviaux à fréquence décennale.

L'évacuation des eaux pluviales des parcelles privées doit être réalisée par stockage et infiltration sur la parcelle.

Le Service de l'Assainissement Collectif de la CAN ne pourra pas être tenu responsable des éventuels problèmes d'écoulement des eaux (usées ou pluviales) rencontrés par les constructions situées principalement en contrebas ou au même niveau que la chaussée. Dès lors qu'un point d'eau est situé sous le niveau de la voirie, le clapet anti-retour est obligatoire et ainsi éviter tout reflux provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci (article 14 du règlement sanitaire départemental). Ce clapet-anti retour sera positionné obligatoirement sur le domaine privé.

PRESCRIPTIONS : Concernant les prescriptions techniques sur les réseaux d'eaux usées, les réseaux d'eaux pluviales et le poste de refoulement :

Une demande de branchement devra être réalisée par l'aménageur auprès du service assainissement.

Dès lors qu'un regard de branchement se situe sous chaussée, la classe du tampon sera de D400, catégorie trafic intense avec une masse supérieure à 88kg. Les tabourets de branchement seront tous à une profondeur minimum d'1.20m. Aussi le réseau d'eaux usées devra être obligatoirement approfondi pour permettre des branchements à plus d'1.20m, des croisements de réseaux des autres concessionnaires plus faciles et surtout éviter les pompes de refoulement sur certain lot. De plus, il sera mis en place obligatoirement une antenne d'eaux usées en Ø200-PP avec pose en extrémité d'un regard Ø1000 pour le raccordement de la parcelle AR0297 (sans la réalisation de cette antenne devant les parkings, le service assainissement ne prendra pas en charge les réseaux d'eaux usées et le poste de refoulement ou la mairie devra donner son accord pour la pose d'un réseau

sous des enrobés neufs). Enfin il est à préciser que tous les réseaux, branchements, regards devront se situer sous un espace à usage public.

La mise en œuvre d'un poste de refoulement fait l'objet d'un cahier des charges CAN. Le lotisseur, devant installer un poste pour la réalisation de son projet, devra obligatoirement suivre ce cahier des prescriptions techniques du service assainissement de la CAN (le cahier des prescriptions à prendre en compte pour la réalisation du lotissement correspondra à la version de la date du dépôt du PA en mairie) Une étude sera également réalisée et validée par le service assainissement pour le poste de refoulement et pour le diamètre du tuyau de refoulement posé du poste au réseau public. Pour le contrôle du tuyau de refoulement posé sous la future voirie, des essais de pression seront obligatoirement réalisés (entreprise COFRAC) pour vérifier sa conformité. Si besoin prendre contact avec M. NOULIN au 0549044333 ou 0683304026 pour plus de compléments d'informations.

Aucun arbre ne doit être implanté à moins de 2m d'un réseau et/ou d'un système de gestion des eaux pluviales contenant des drains. Dans le cas de plantation situé à moins de 2m un système anti racinaire sera mis en place (à valider avec la CAN et service espace vert de la Ville De Chauray).

Des regards Ø1000 d'accès avec décantation devront être mis en place au niveau des entrées de chaque ouvrage enterré, surtout au niveau des raccordements, des départs des drains de diffusion. Les grilles-avaloirs seront type CAN avec une décantation et validées par le service. Les grilles positionnées au fond des noues seront surélevées de 20 cm au-dessus du fil d'eau de celles-ci pour éviter tout encrassement et bouchage.

Les matériaux drainants pour l'ouvrage de récupération seront confirmés par la fiche du matériau et validés par la CAN.

Avant tout démarrage de chantier, les plans d'exécution travaux, les fiches des matériaux retenus pour les systèmes de gestion des eaux pluviales et les réseaux EU/EP ...etc... devront être validés par le service assainissement.

De plus, le service assainissement sera obligatoirement informé des modifications qui pourraient être apportées au projet (emplacement réseau, profondeur, côtes des fils d'eau modifiées...). Toutes ces modifications devront alors être validées par le service assainissement de la CAN.

Pour information, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée au bénéficiaire de chaque permis de construire déposé dans ce lotissement.

-

Eau potable :

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services du SERTAD.

Télécommunication (pour information) :

La desserte téléphonique, à la charge du lotisseur, devra faire l'objet d'un projet de réseau enterré conforme aux normes et directives de France Télécom actuellement en vigueur et avoir recueilli un avis favorable de leur service.

Les distances réglementaires entre les réseaux EDF et FT devront être impérativement respectées. Le raccordement du lotissement devra être réalisé à partir du réseau FT au droit du terrain.

Électricité :

La distribution d'énergie électrique sera réalisée, à la charge du lotisseur conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

Ordures ménagères :

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra se mettre en relation avec les services de la communauté d'agglomération de Niort, afin de confirmer l'emplacement définitif du local poubelles et valider la conformité du matériel mis en place.

Éclairage commun :

Les équipements propres à l'opération relevant de l'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions des services techniques de la ville de Chauray :

Archéologie :

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

Risques naturels et technologiques (si nécessaire)

(Pour information : le projet étant situé en zone sismique (aléa 3), les futurs acquéreurs devront être informés de ce phénomène)

Article 3: La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces de la demande. Le nombre maximum de lots autorisés est de 19, réservés à la construction et d'un lot espaces communs.

La Surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4150 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots étant effectuée par le lotisseur, l'attestation du lotisseur devra être jointe à la demande de permis de construire (article R. 442-11 du code de l'urbanisme).

Les espaces communs du lotissement, d'une superficie de 1939 m² feront l'objet d'une rétrocession à la commune de Chauray suivant les termes de la convention signée en date du 16/11/2022.

Article 4: La présente autorisation de lotir sera caduque si les dits travaux ne sont pas commencés dans un délai de deux ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

Article 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexés, notamment le règlement et le plan de composition du lotissement

Article 6 - CESSION DES LOTS

La vente (ou la location) des lots pourra intervenir :

- a) 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 ;
- b) soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.44213a du code de l'urbanisme.
- c) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux d'aménagement du lotissement, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme.

Article 7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée suivant le cas : (article R. 442-18 du code de l'urbanisme) :

- a) soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement, conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;
- b) soit à compter du dépôt de la DAACT partielle, prévue aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme, constatant l'achèvement des travaux d'équipements primaires des lots, si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.44213a du code de l'urbanisme.
- c) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur du lot un certificat attestant, **sous sa responsabilité**, l'achèvement de ces équipements. **Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire ;**

Article 8 - REMISE DES PIECES

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

L'attention des pétitionnaires sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, dans les conditions mentionnées au L442-9 du code de l'urbanisme.

Article 9 - STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Article 10

Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Article 11: Mention sera faite du présent arrêté et de sa date dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

Article 12

En application des délibérations du conseil municipal du 11 janvier 2002 et du 11/05/2006, relative à la participation pour voies et réseaux, le demandeur sera tenu de verser une participation financière d'un montant de 20228 € (4 € x 5072 m²) à payer à l'ouverture du chantier du lotissement.

Article 13: Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

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. Elle devient exécutoire à compter de sa réception

Fait à Chauray, le 10/01/2023
Monsieur Le Maire

L'Adjoint Délégué
Claude BOISSON
Jean-Claude RENAUD



NOTA :

Taxes :

Pour information, le présent projet peut être assujéti à la taxe d'aménagement.

Redevance pour l'Archéologie Préventive : Taux : 0.4%

Le montant exact de cette taxe vous sera communiqué ultérieurement par la Direction Départementale des Finances Publiques, seule compétente en matière de fiscalité de l'urbanisme. Pour votre information la valeur forfaitaire pour l'année 2021 est : 820

Recommandations : le pétitionnaire devra planter une cepée de 3 arbres tiges dans l'espace vert au bout du lotissement, devra mettre en place un grillage à mouton accompagné d'une haie bocagère sur les limites Nord et Ouest.

Toutes les noues seront plantées en graminés.

Concernant la jonction entre la partie privé du lotissement et le domaine public devra être traitée en enrobé beige.

INFORMATION-À LIRE ATTENTIVEMENT

• DROIT DES TIERS

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...)

• VALIDITÉ

Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

• ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux.. À défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

• AFFICHAGE

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

• DÉLAIS ET DROITS DE RECOURS

Le titulaire d'un permis de construire ou les tiers qui désirent contester la décision peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Ils peuvent également saisir le maire d'un recours gracieux. Dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, le préfet peut déférer au tribunal administratif un permis de construire qu'il estime illégal, en demandant le cas échéant, un sursis à exécution.

Il dispose pour cela d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception de l'acte en Préfecture.