



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

<b>Demande déposée le 10/11/2020</b>		<b>N° PA 079049 20 E0002</b>
<b>Par :</b>	SAS AG FONCIER	
<b>Demeurant à :</b>	4 rue Martin Luther King 79000 NIORT	<b>Surface de plancher construite : 0 m<sup>2</sup></b>
<b>Pour :</b>	Lotissement	<b>Destination : sans objet</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Rue des Haies CD11, CD7, CD8, CD24	<b>Superficie du terrain : 13 345 m<sup>2</sup></b>
		<b>Nombre de lots : 22</b>
		<b>Surface de plancher maximale envisagée : 4 160 m<sup>2</sup></b>

**LE MAIRE,**

VU la demande de permis d'aménager susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 12/11/2020,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

VU les articles L332-6 à L332-14 du code de l'urbanisme, relatifs aux participations à la réalisation des équipements publics dans les lotissements,

VU les articles L332-15 à L332-30 du code de l'urbanisme, relatifs à la réalisation et au financement de tous les travaux nécessaires à l'équipement des lotissements,

VU le plan local d'urbanisme de BRESSUIRE approuvé le 04/11/2010, modifié le 15/12/2011, le 19/12/2013, le 10/05/2016 et le 26/06/2018, révisé le 02/10/2014, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 10/05/2012, et d'une révision allégée le 26/06/2018,

VU le règlement de la zone UC,

VU la convention conclue entre le lotisseur et la commune, prévoyant à l'achèvement des travaux le transfert des équipements communs du lotissement dans le domaine de celle-ci,

VU l'avis des services consultés

VU les pièces complémentaires du 23/12/2020, et du 01/02/2021,

CONSIDERANT que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose comme suit que 'le projet peut être refusé ou n'être accepté 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',

CONSIDERANT que suivant l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Deux-Sèvres en date du 04/01/2021, le dossier de demande ne contient pas d'éléments permettant de s'assurer du caractère satisfaisant du point d'eau d'incendie proposé,

CONSIDERANT que dès lors le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, comme il est dit à l'article R111-2 du code de l'urbanisme ; qu'il peut cependant y être remédié par l'édiction d'une prescription,

## **ARRETE**

**ARTICLE 1 : LA SAS AG FONCIER EST AUTORISEE A LOTIR UN TERRAIN DE 13 345 M<sup>2</sup>, SIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE, A L'ADRESSE CI-APRES : rue des haies, tel qu'il est délimité par un liseré de couleur sur le plan joint à la demande (pièce PA1), sous réserve de respecter les prescriptions suivantes, toutes relatives au point d'eau d'incendie proposé au dossier, ce dernier devant présenter les caractéristiques suivantes :**

- **Être conforme en tout point aux normes en vigueur.**
- **Être facilement accessible (par une voie stabilisée), et en tout temps, pour des engins incendie de type poids-lourd.**
- **Se trouver à une distance maximale de 200 mètres du lot le plus éloigné, distance mesurée par le tracé réel des voies.**
- **Être capable d'offrir un débit de 60m<sup>3</sup>/h sous 1bar de pression dynamique.**

### **ARTICLE 2 : EQUIPEMENTS**

- **Les équipements propres à l'opération seront à la charge du lotisseur (article L332-15 du code de l'urbanisme).**
- **Défense incendie : dès la mise en service du point d'eau d'incendie, le SDIS79 devra être destinataire du PV de réception. Ce dernier devra faire figurer ses caractéristiques hydrauliques.**
- **Proximité de la RD938ter :**
  - **Aucun accès ne devra prendre effet sur la RD938ter.**
  - **Le bassin de rétention des eaux pluviales devra se situer à au moins 10 mètres de la limite du domaine public routier. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.**
  - **La haie bocagère projetée pourra être implantée en limite du domaine public routier départemental.**
- **Assainissement :**
  - **La séparation des eaux pluviales et des eaux usées sera respectée.**
  - **La gestion des eaux pluviales se fera sur site. Il est nécessaire de mettre en place un dispositif de régulation du débit (débit de fuite de 3l/s/ha, pour une période de retour de pluie de 10 ans), avant un rejet en un point unique.**
  - **Le service assainissement de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais sera destinataire de tout élément se rapportant aux ouvrages de rétention et aux réseaux (dimensionnement, dossier de Loi sur l'eau, profils, ouvrages de prétraitement et de régularisation, etc..).**
  - **Le dossier de consultation des entreprises devra être transmis au service assainissement de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais pour avis avant sa publicité.**
  - **La conception des ouvrages et des réseaux devra être conforme au cahier de prescriptions de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais**
  - **Le service assainissement de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais prendra en charge le renouvellement de la conduite principale sur l'emprise du projet. La réalisation des branchements nécessaires à la viabilisation des lots reste à la charge du lotisseur.**
- **Collecte des ordures ménagères :**

code de l'urbanisme) ». Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

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 au plus tard quinze jours après le dépôt du recours) ; dans le délai de trois mois après la décision, l'autorité compétente peut retirer l'autorisation, si elle l'estime illégale (elle est néanmoins tenue d'en informer préalablement son bénéficiaire, et de lui permettre de répondre à ses observations).

◆ **DUREE DE VALIDITE** (articles 424-17 à R424-23 du code de l'urbanisme) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces dispositions sont également applicables à une décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R421-19 du même code.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité prévu ci-dessus 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.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

◆ **DROITS DES TIERS** : la présente décision est prise sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règles de vue sur fond voisin, etc.). Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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-OUVRAGE** : 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

◆ **DELAIS ET VOIES ET RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions ci-dessus.

- Une fois les travaux du lotissement achevés, un rendez-vous sur place pourra être organisé afin de définir si le porte à porte est possible.
- S'il n'est techniquement pas possible de faire circuler un camion de collecte dans le lotissement, il sera étudié deux possibilités : mise à disposition des usagers de cartes leur permettant de déposer les ordures ménagères aux points d'apport volontaire, ou point de regroupement des bacs individuels en dehors du lotissement, dans des rues actuellement concernées par la collecte en porte à porte.

### ARTICLE 3 : CONSTRUCTIBILITE.

- Le nombre maximal de lots constructibles est fixé à 22.
- La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4 160 m<sup>2</sup>. Elle est répartie selon le plan de composition (PA4).
- La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis compris dans le lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après l'exécution de tous les travaux prévus par le présent arrêté. Le bénéficiaire de l'autorisation pourra également déposer auprès de l'autorité compétente une demande visant à différer les travaux de finition du lotissement, conformément aux dispositions de l'article R442-13 du code de l'urbanisme. Mention du certificat alors produit devra figurer dans l'acte portant mutation ou location.

ARTICLE 4 : mention sera faite du présent arrêté dans tous les actes et promesses de vente, ainsi que dans tous les engagements de location ou de location-vente.

ARTICLE 5 : madame le Maire de Bressuire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le 04/02/2021

Le Maire

Pour le Maire et par délégation  
l'Adjointe chargée de l'urbanisme

Anne-Marie BARBIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 27/11/2020
- Arrêté transmis le 04/02/2021

### INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

♦ CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE : la présente décision devient exécutoire à compter de sa notification au demandeur, et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département au titre du contrôle de légalité (article L424-7 du code de l'urbanisme). Par exception toutefois, si elle porte sur une demande de permis de démolir, elle devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au Préfet [articles L424-9 et R452-1a) du code de l'urbanisme].

♦ COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE (articles R424-15 et A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme) : les travaux peuvent débuter dès que l'autorisation devient exécutoire et que son bénéficiaire a 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). Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain, 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 cependant pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés).

Cet affichage doit s'effectuer sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en Mairie de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions (exprimée en mètres par rapport au sol naturel) ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. En outre, le panneau d'affichage doit comporter la mention suivante : « le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du