



REÇU LE 2021-2975
04 NOV. 2021

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

Demande déposée le 30/07/2021

N° PA 079049 20 E0002 M01

Par :	SAS AG FONCIER
Demeurant à :	4 rue Martin Luther King 79000 NIORT
Pour :	Lotissement
Sur un terrain sis à :	Rue des Haies CD11, CD7, CD8, CD24

Surface de plancher construite :
0m²

Destination : sans objet

Superficie du terrain : non modifiée

Nombre de lots : non modifié

**Surface de plancher maximale
envisagée : non modifiée**

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 02/08/2021,
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
VU le lotissement N° 07904921^E0002, en date du 04/02/2021,
VU la demande présentée par la SAS AG FONCIER, en sa qualité de lotisseur, tendant à modifier ce lotissement,
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 les pièces complémentaires du 27/10/2021,
CONSIDERANT que le lotisseur atteste être propriétaire de la totalité des lots,

ARRETE

ARTICLE 1 : l'arrêté en date du 04/02/2021 est modifié et complété par le présent arrêté qui en constitue le 1er modificatif.

ARTICLE 2 : les modifications apportées sont les suivantes :

- La superficie du lot N°10 passe de 568m² à 680m².
- Les lots N°12 et N°13 sont subdivisés afin d'obtenir respectivement les lots N°15 (surface de plancher maximale autorisée de 180m²), N°16 (surface de plancher maximale autorisée de 210m²), N°17 (surface de plancher maximale autorisée de 150m²), et N°18 (surface de plancher maximale autorisée de 150m²).
- Une partie des espaces communs voit son affectation modifiée (une partie du talus Sud à créer est intégrée aux lots N°10, N°11, N°14 et N°16).

- La surface cessible totale du lotissement passe de 9 170m² à 9 593m².
- Le règlement est modifié, afin d'y intégrer une obligation de conservation et d'entretien de la haie plantée par le lotisseur sur la partie du talus ainsi cédée, et dans le but de réglementer spécifiquement les clôtures pouvant être créées en pied de talus.
- Le règlement est modifié, afin de mettre à jour les conditions de divisibilité des lots et notamment celles tenant à la largeur des accès des lots concernées (lots N°3, N°4, N°8 à N°11, et N°14).
- Le règlement est modifié, concernant la zone de stationnement à créer pour les lots éventuellement issus d'une subdivision, et dont l'accès automobile est réduit à 3 mètres.
- A noter que ne sont pas impactés par le présent modificatif la superficie totale du lotissement, ni la surface de plancher (totale) maximale attribuée, pas plus que le nombre maximal de lots que le lotissement est susceptible de contenir.

ARTICLE 3 : les prescriptions mentionnées sur le permis d'aménager d'origine sont maintenues.

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 29.10.2021

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 13.08.2021
- Arrêté transmis le 03.11.2021

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 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'État, 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.