



**ACCORD
D'UN PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Permis de construire N° PA 079202 20 P0001	
Déposé le : 20/01/2020 et complété le : 25/03/2020	
Avis de dépôt affiché le : 20/01/2020	
Par :	AG FONCIER représentée par Madame BELLEAU Magalie
Demeurant à :	4 Rue Martin Luther King, 79000 NIORT
Pour un projet de :	Création d'un lotissement de 13 lots
Sur un terrain sis : cadastré :	RUE DE BELLEVUE AW216, AW215, AW214, AW213, AW212, AW211, AW210, AW209, AW208, AW207, AW206, AW205, AW204, AW203
d'une superficie de :	12376,00 m ²

**ARRETE
accordant un permis d'aménager
délivré au nom de la commune de PARTHENAY**

Le Maire de la commune de PARTHENAY,

VU la demande présentée le 20/01/2020 par AG FONCIER représentée par Madame BELLEAU Magalie demeurant 4 rue Martin Luther King, à NIORT, en vue d'obtenir un permis d'aménager ;
VU les pièces complémentaires déposées le 25/03/2020

VU l'objet de la demande :

- pour un projet de Création d'un lotissement sur un terrain sis RUE DE BELLEVUE – LES PETITES LOGES.
- sur un terrain situé au RUE DE BELLEVUE, à PARTHENAY et cadastré Section AW 202 à l'origine.

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code de la Santé Publique

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-18,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte d'Action pour l'Expansion de la Gâtine le 05/10/2015,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/05/2011 et modifié en dernier lieu le 12/12/2013

VU le règlement de la zone UD

VU la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu (pièce PA2),

VU le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords (pièce PA3),

VU le plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA4),

Vu les vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel (pièce PA5),

VU le programme et les plans des travaux d'aménagement (pièce PA8),

VU le document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation (pièce PA9),

VU le projet de règlement (pièce PA10),

VU l'avis Favorable du Syndicat Mixte des Eaux de Gâtine - Service Eau Potable en date du 21 février 2020

VU l'avis Favorable de ENEDIS Accueil Raccordement Electricité Service CU/AU en date du 26 février 2020

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la CC de PARTHENAY-GATINE - service ASSAINISSEMENT en date du 04 mars 2020

VU l'arrêté de délégation de fonction en date du 01/04/2020, donnant délégation à Madame Stéphanie CHARPRENET pour signer, au nom de Monsieur le Maire, tous documents relatifs à la préparation et à la délivrance des autorisations d'urbanisme,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.421-6, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R 111-2, 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 qu'aux termes de l'article R.111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CONSIDERANT l'article UD4 du PLU susvisé, relatif à la desserte par les réseaux et stipulant notamment que les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

CONSIDERANT l'article UD 11.1 du Plan Local d'Urbanisme susvisé, lequel précise : « Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret. »

CONSIDERANT l'article 13.1 du PLU susvisé, lequel stipule : - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CONSIDERANT que le projet objet de la demande est situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste en des travaux de : Création d'un lotissement de 13 lots à usage d'habitation sur un terrain d'une superficie de 12376 m² sis RUE DE BELLEVUE – LES PETITES LOGES et pour un nombre maximum de 16 lots.

CONSIDERANT que le projet présenté est conforme aux dispositions du Plan local d'Urbanisme susvisé, sous réserve de respecter certaines prescriptions.

ARRETE

Article 1 - décision

Le présent Permis d'Aménager, portant sur la création d'un lotissement sur un terrain sis RUE DE BELLEVUE – LES PETITES LOGES par AG FONCIER demeurant 4 Rue Martin Luther King 79000 NIORT, est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 - prescriptions

Les mouvements de terre seront limités aux abords des équipements à réaliser (voirie, ouvrages et réseaux divers) de manière à respecter la topographie du terrain naturel.

Chaque arbre supprimé devra être remplacé.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

En application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, les équipements propres de l'opération (branchements divers) seront à la charge du pétitionnaire.

Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec les gestionnaires de réseaux afin de définir les modalités de raccordement : Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (eaux usées), Syndicat Mixte des Eaux de Gâtine (adduction d'eau potable), Ville de Parthenay (eaux pluviales), ENEDIS (électricité).

Étant donné le relief du terrain et la profondeur du réseau d'assainissement, le pétitionnaire doit envisager le recours à un dispositif de relèvement suivant la nature du projet. L'ensemble des eaux pluviales devront être séparées des eaux usées.

Les réseaux intérieurs au lotissement devront répondre aux exigences du cahier des charges de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente réponse ne préjuge en rien de la capacité du réseau électrique existant d'accueillir la puissance de raccordement qui sera demandée si elle devait être supérieure à 105 kVA triphasé. Ainsi, les ouvrages électriques de raccordement destinés à satisfaire les besoins de la future opération sont susceptibles de comporter une extension de réseau électrique. En conséquence, même si le réseau existant est présent au droit de la parcelle, une extension du réseau électrique pourrait être nécessaire dans le cas où la puissance de raccordement demandée serait supérieure à 105 kVA triphasé.

REGLEMENT APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront être conformes au règlement du lotissement approuvé par le présent arrêté auquel se superposera le règlement de la zone UD du Plan local d'Urbanisme approuvé le 26/05/2011 susvisé.

Article 3 - INFORMATIONS RELATIVES AUX LOTS

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 (seize).
Seuls les lots n° 1, 2 et 3 pourront être divisés chacun en deux lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 250,00 m², répartie selon les indications mentionnées sur le plan de composition.

Les surfaces de plancher autorisées seront de :

- 250 m² pour les lots n° 1, 2 et 3,
- 350m² pour les lots n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

Article 4 - vente ou la location de lots

La vente ou la location des lots à bâtir compris dans le lotissement ne pourra être effectuée qu'après l'exécution des prescriptions diverses imposées au pétitionnaire par le présent arrêté et après l'achèvement complet des travaux du lotissement. Le pétitionnaire pourra toutefois demander à l'autorité compétente d'être autorisé à vendre ou à louer les lots par anticipation s'il a obtenu par arrêté l'autorisation de différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13 a) et s'il justifie d'une garantie de l'achèvement des travaux portant sur l'ensemble des travaux de lotissement établie conformément à l'article R.442-14 du Code de l'Urbanisme.

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.

Fait à PARTHENAY,
Le 10/04/2020

Pour le Maire
La conseillère déléguée
Stéphanie CHARPRENET



OBSERVATIONS :

ARCHEOLOGIE : L'attention du pétitionnaire est attirée sur les découvertes de vestiges archéologiques. Dans ce cas, il est tenu de prendre contact avec le service archéologique de la Ville de PARTHENAY.

SISMICITE : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (Zone de sismicité 3 dite modérée définie par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010) , les bâtiments devront respecter les règles de constructions fixées par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 24 janvier 2011 fixant les règles parasismiques applicables à certaines installations classées.

SATURNISME : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone concernée par le saturnisme (arrêté préfectoral du 03/12/2002).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat.

Elle a été transmise au représentant de l'Etat (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, le :

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT-

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: Le bénéficiaire peut démarrer les travaux dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir installé sur le terrain un **panneau d'affichage** visible de la voie publique décrivant le projet.

L'autorisation est exécutoire dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée et a été transmise au représentant de l'Etat, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- *déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres : un mois après cette date.*
- *permis comportant des démolitions : quinze jours après cette date.*

Si votre projet est situé dans un site inscrit : vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive ; les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

L'affichage sur le terrain de l'autorisation de permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de la décision de non opposition, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Si le projet prévoit des constructions, il indique 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, il indique le nombre maximum de lots prévus.

Le panneau d'affichage comprend également la mention suivante :

"Droit de recours : 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 (art. R.600-2 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 (art. R 600-1 du code de l'urbanisme)."

Le panneau d'affichage 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.

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.

Dès le début des travaux, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune ou dépose à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier.

A la fin des travaux, la **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie (article R.462-1 du code de l'urbanisme).

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 de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DROITS DES TIERS : Le permis est délivré sous réserve et sans préjudice des droits des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 vaut 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.

DUREE DE VALIDITE : 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(x) bénéficiaire(s). Il est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger (article R.424-21 du code de l'urbanisme). 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 (article R.424-22 du code de l'urbanisme).

Attention : En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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.

