

DOSSIER N° PA 017333 23 00003

Déposé le : 21/12/2023

Complété le : 12/01/2024

De : Monsieur Emmanuel MERLE

Demeurant : 1 Route du Pousseau 17600 Médis

Pour : lotissement

Sur un terrain sis : 63 Avenue Général Andrieux
17110 Saint-Georges-de-Didonne

Cadastré : AM380

SURFACE DE PLANCHER

Maximum envisagée : 500,00 m²

Existante : 0 m²

Créée : 0 m²

EMPRISE AU SOL

Créée : 0 m²

Nature des travaux : Aménagement d'un
lotissement composé de 2 lots

Destination : habitation

ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER

Le Maire de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE,
Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 22 décembre 2023,
Vu la délibération prise en conseil municipal en date 09 décembre 2005 portant sur la procédure d'incorporation des
voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine communal,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1, R 421-1 et R 421-14,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 424-17 et R 424-21,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2021 et modifié le 14 septembre 2023,
Vu l'instruction du dossier,
Vu l'avis réputé favorable de ENEDIS,
Vu l'avis de la CER Compagnie des Eaux de Royan – eau potable - en date du 08 janvier 2024,
Vu l'avis de la CER Compagnie des Eaux de Royan – assainissement – en date du 08 janvier 2024,
Vu l'avis de la CARA Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (assainissement) en date du 18 janvier 2024,
Vu l'avis de la direction des infrastructures du Conseil Départemental de la Charente Maritime en date du 17 janvier 2024,
Vu l'avis de la Direction Départementale Des Services Incendie et Secours en date du 16 janvier 2024,

Considérant que la demande a été déposée par voie dématérialisée sur le GNAU Guichet Numérique des Autorisations
d'Urbanisme,
Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement composé de deux lots à bâtir,
Considérant que la voie d'accès et les équipements communs au projet ne seront pas incorporés au domaine public
communal,
Considérant que le futur lotissement se situe en zones UC et A du Plan Local d'Urbanisme,
Considérant que les constructions futures ne porteront que sur la zone UC,
Considérant que la voie commune desservant les deux lots sera dans le prolongement de la voie qui sera créée dans
l'opération du permis d'aménager n° PA n° 017 333 22 00001 délivré le 06 mai 2022 au profit de monsieur MERLE Pascal,
Considérant que le projet prévoit l'utilisation de la voie d'accès privée existante appartenant aux parcelles AM 369, AM
370 et AM 371 afin de disposer d'une largeur de voirie de 8 mètres pour permettre le retournement des véhicules,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE à Monsieur MERLE Emmanuel pour le projet décrit dans la demande
susvisée et dont la surface de plancher maximale envisagée est de 500,00 mètres carrés sur un terrain à aménager de
1 605,00 mètres carrés. **Ledit projet est soumis à des prescriptions énoncées aux articles 2 à 15.**

Article 2 : La division en lots, la construction des infrastructures et l'édification des bâtiments devra se conformer aux
règles définies par le règlement de la zone du PLU en vigueur et par les pièces jointes en annexe du présent arrêté non
contraires aux prescriptions suivantes :

> Le nombre maximum de lots autorisés est de 2.

Article 3 : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés dans le délai de 3 ans et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année consécutive. A défaut le présent arrêté sera caduc conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Aucune autorisation d'occuper le sol ne pourra être octroyé avant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement seront à la charge de Monsieur Emmanuel MERLE. Les dessertes du lotissement seront réalisées en souterrain.

Article 6 : Le projet ne fait pas l'objet d'une demande de travaux de finition différés.

Article 7 : Le projet ne fait pas l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation.

Article 8 : Une convention de servitude de passage relative à l'emprunt de la voie d'accès privée existante pour permettre le retournement des véhicules devra être établie devant notaire, entre les co-proprétaires de la voie et monsieur MERLE Emmanuel.

Article 9 : Une convention de servitude de passage des canalisations des divers réseaux devra être établie devant notaire entre monsieur MERLE Pascal et monsieur MERLE Emmanuel.

Article 10 : Electricité

La puissance de raccordement en énergie électrique mentionnée au dossier est de 12 KVa monophasé.

Article 11 : Eau potable

Le projet peut être desservi par une conduite en PVC de 110 mm de diamètre.

En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posé en limite de propriété et d'accès facile.

Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle de la SAUR.

Article 12 : Assainissement

La parcelle cadastrée section AM n°380 est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé avenue du Général Andrieux, par l'intermédiaire d'une servitude de passage en terrain privé (parcelle référencée section AM n°379), subordonnée au préalable à l'obtention de l'accord du propriétaire. Dans le cadre de la demande de raccordement au réseau public d'assainissement, une servitude de passage des canalisations en domaine privé devra être actée auprès d'un notaire puis transmise à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA).

L'instruction technique des branchements au réseau collectif d'assainissement existant avenue du Général Andrieux devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire du permis d'aménager.

Chaque logement créé devra être raccordé vers un regard individuel de branchement, lui-même raccordé par une culotte sur la canalisation principale d'évacuation implantée sous voirie.

Les branchements seront obligatoirement raccordés par culotte sur le collecteur. Les piquages dans les regards de visite sont proscrits.

Les prescriptions du règlement du service d'assainissement devront être respectées avec notamment la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Conformément au règlement du service de l'Assainissement Collectif, à la procédure ainsi qu'aux recommandations annexées (approuvées par le Conseil Communautaire de la CDC en date du 25/11/1996), le réseau privé devra être contrôlé par Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), avec notamment une vérification de la conformité et de l'étanchéité des ouvrages créés.

Le raccordement des futures constructions au réseau public d'assainissement des eaux usées sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement, conformément aux délibérations de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Un tuyau d'évent devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.

Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plateforme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

Le pétitionnaire devra transmettre une demande de raccordement au réseau d'assainissement au service Compagnie des Eaux de Royan.

Article 13 : Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Un système adéquat au traitement du volume d'eau des toitures, des accès et de la voirie sera mis en place. Aucun rejet au réseau public n'est autorisé.

Article 14 : Infrastructures routières

Conformément au plan sur lequel sont implantés les 2 lots à bâtir, ils seront desservis par l'accès existant et commun qui débouche sur la route départementale 730.

La stationnement engendré par les usagers de ces 2 lots soit réparti sur le domaine privé et non sur le domaine public routier départemental,

Les espaces verts, clôture et constructions (boîtes aux lettres, abris, poubelles...) implantés sur l'unité foncière, de part et d'autre de l'accès soient dimensionnées de manière à ne pas masquer les cônes de visibilité pour les véhicules sortants, Les raccordements aux réseaux (AEP, EU, ENEDIS, TELECOM...) s'ils sont situés sur le domaine public départemental, soient réalisés, autant que possible, dans les tranchées communes,

Le débit des eaux pluviales issues de la parcelle et s'écoulant sur le domaine public départemental soit, après la réalisation du projet, inférieur ou égal à ce même débit avant réalisation de celui-ci,

Il convient aussi de préciser :

- qu'un arrêté d'alignement et qu'une autorisation de voirie valant autorisation d'accès devront être demandés avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental (les imprimés de demande d'interventions sur le domaine public sont disponibles sur le site charente-maritime.fr),
- qu'une déclaration de travaux ou une déclaration d'intention de commencement de travaux devra être faite si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...

Les renseignements sont disponibles sur le site reseaux-et-canalisations.gouv.fr.

Article 15 : Sécurité/défense incendie

Les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation devront être respectées.

Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours. Il convient de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) dans la grille de couverture pour le risque habitation (arrêté préfectoral n°23-084 portant révision et approbation du RDDECI en date du 16/05/2023).

Fait à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE,

Le 22 mars 2024,

Le Maire,



NB : La réalisation du projet pourra donner lieu aux taxes suivantes :

- Taxe d'Aménagement
- R.A.P (redevance pour l'archéologie préventive)

25 MARS 2024, dans les conditions prévues à l'article L.2131.1 et L.2131.2
La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat le **25 MARS 2024**, dans les conditions prévues à l'article L.2131.1 et L.2131.2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Affiché en Mairie le : **25 MARS 2024**

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Le pétitionnaire prend à sa charge les travaux ou les dégradations causées sur le domaine public (revêtements, bordures, trottoirs, végétations, équipements publics, ...). La réfection se fera à l'identique de l'existant. De plus, durant les travaux, il sera porté une attention particulière à la propreté du domaine public par les entrepreneurs ainsi que sur les voies privées. La signalisation temporaire du chantier sera mise en place par le pétitionnaire.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer 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, la nature du projet et la superficie du terrain et s'il y a lieu, la superficie du plancher autorisée, ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en 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. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

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).

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.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit 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.

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 L241-1 et suivants du code des assurances.

CONFORMITE

La délivrance du certificat de conformité sera subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité des parkings et espaces verts prévus au programme d'aménagement et au plan de masse approuvé.

TERMITE

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2002 et du 27 janvier 2017.

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le présent arrêté est accordé sans contrôle en matière de règlements de construction, lesquels devront être respectés. (Décret n° 69.596 du 14 juin 1969 – n° 73.525 du 12 juin 1973 – n° 74.305 du 10 avril 1974 – n° 74.553 du 24 mai 1974 – n° 76.246 du 12 mars 1976 – n° 78.109 du 1er avril 1978 et leurs textes d'application)

AIDE FINANCIERE DE L'ETAT

Dans l'hypothèse où une aide financière de l'Etat doit être sollicitée, les travaux ne devront pas être entrepris avant l'émission de la décision accordant cette aide.