



COMMUNE de CORME-ROYAL

DOSSIER : N° PA 017 120 23 P0001

Déposé le : 06/02/2023

Complété le : 03/06/2023

Demandeur : HABITAT CONSEIL TRAVAUX

Représenté(e) par : Monsieur LORETTE Guy

Demeurant à : 6 rue de Boviduc 17120 COZES

Nature des travaux : Création d'un lotissement de 34 lots à bâtir
Sur un terrain sis à : MOULIN DE BOURBONNAIS à CORME-ROYAL
(17600)

Référence(s) cadastrale(s) : 120 H 1318

Superficie du terrain : 21945 m²

ARRETÉ N° 119 - URBA - 2023
Accordant un permis d'aménager
Délivré par le Maire, au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu les articles L.442-1 et suivants, R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 22-10-2009, révisé et modifié le 30-08-2012,

Vu le règlement y afférent, notamment celui de la zone Aua,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 34 lots à bâtir,
- Sur un terrain situé MOULIN DE BOURBONNAIS à CORME-ROYAL (17600),
- Surface de plancher maximale autorisée sur les lots constructibles 5100 m²,
- Nombre de lots maximum : 34,

Vu la demande présentée par HABITAT CONSEIL TRAVAUX, représenté(e) par Monsieur LORETTE Guy domicilié 6 rue de Boviduc à COZES, en vue d'être autorisé à créer un lotissement,

Vu les pièces jointes à la demande,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie les 04/04/2023 et 03/06/2023,

Vu les pièces modificatives reçues en mairie le 31/08/2023 (page 5 du CERFA et page 1 du règlement PA10),

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu la consultation du Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane en date du 07/02/2023,

Vu la consultation des services EnvErgo en date du 07/02/2023 et son accusé réception en date du 16/02/2023,

Vu l'avis sans objet de E.D.F. - R.T.E. en date du 08/02/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable de la D.R.A.C. en date du 21/02/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis du S.D.E.E.R. en date du 07/02/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable avec réserves de la Direction des Infrastructures de Marennes en date du 03/03/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de L'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la RESE en date du 28/03/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30/05/2023 dont copie jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S. D. I. S. en date du 08/02/2023 dont copie jointe,

Considérant que le projet se situe dans le périmètre délimité des abords de la place et de l'église Saint-Nazaire de Corme-Royal,

Considérant que l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou

Dossier N° PA 017 120 23 P0001

la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine, si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées »,

Par conséquent, le projet devra respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 20/03/2023 dont copie jointe.

ARRETE

ARTICLE 1- DECISION :

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDÉ, sous réserve des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 - REPARTITION DES LOTS :

La surface de plancher maximale autorisée est fixée par le règlement du permis d'aménager, annexé au dossier de demande d'autorisation.

La constructibilité globale sera répartie entre les lots, conformément au tableau suivant :

Tableau de répartition de la surface de plancher :

N° du lot	Superficie du terrain en m ²	Surface de plancher maximale autorisée en m ²
1	376	146
2	390	151
3	387	150
4	380	147
5	462	179
6	239	94
7	238	93
8	238	93
9	238	93
10	239	94
11	239	93
12	1117	435
13	472	183
14	853	332
15	497	193
16	220	85
17	220	85
18	275	107
19	275	107
20	274	107
21	431	167
22	432	167
23	424	164
24	374	145
25	333	129
26	333	129
27	372	144
28	403	156
29	471	183
30	401	156
31	373	144
32	373	144
33	401	155
34	387	150
Total	13137	5100

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS :

Les prescriptions émises par les différents services dans leurs avis ci-annexés seront respectées.

Les prescriptions émises par :

- l'Architecte des Bâtiments de France,
- la Direction des Infrastructures de Marennes,
- la RESE,
- ENEDIS,
- SDIS 17,

dans leur avis ci-annexés devront être strictement respectées.

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2023, le règlement du lotissement (PA10) est modifié et complété par les prescriptions figurant dans cet avis.

ARTICLE 4 - INFORMATIONS :

- L'accès au chantier sera impérativement réalisé avant le début des travaux de façon à ce qu'aucun matériau ne soit déposé et qu'aucune manœuvre ne soit effectuée sur la voie publique.
- L'accès sur la Route Départementale n°119 sera en sens unique et réservé exclusivement aux mouvements « sortants ». Un aménagement routier à niveau sera réalisé.
- Une autorisation de voirie sera sollicitée avant tous travaux sur le domaine public. L'alignement fera l'objet d'une confirmation auprès du service gestionnaire de la voirie.
- Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration de toutes les surfaces imperméables (dont toitures, terrasses, accès, voirie...), sur chaque parcelle privée, comme indiqué dans le règlement. L'infiltration totale des espaces communs (dont voirie, espaces verts...) sur le site sera assurée. Les bassins d'infiltration seront dimensionnés par la méthode des pluies ou des volumes. La pluie la plus contraignante sur la période 6 minutes - 24 heures sera utilisée pour le dimensionnement. La période de retour prise en compte sera 30 ans mais le projet devra intégrer également la gestion d'une pluie de retour 50 ans (exemple acceptation de débordement sur parking, voirie du lotissement...).
- Conformément à l'accusé réception EnvErgo du 16/02/2023, le projet est soumis à la Loi sur l'eau. Le porteur du projet doit déposer un dossier de déclaration Loi sur l'eau à la DDTM de Charente-Maritime (*service eau biodiversité et développement durable, 05.16.49.62.63*). Le projet ne sera réalisé qu'après autorisation du Préfet.
- Le branchement aux différents réseaux fera l'objet d'une demande particulière auprès des services intéressés. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire.
- Le projet pourra être desservi par une puissance de raccordement du réseau électrique de 180 kVA triphasé sans qu'une extension sous maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS (ou SDEER) hors du terrain d'assiette de l'opération soit nécessaire. Cet équipement propre est à la charge du pétitionnaire. ENEDIS (ou SDEER) lui facturera la contribution pour le branchement lorsque celui-ci lui en fera la demande. Dans le cas où une puissance supérieure serait demandée par le pétitionnaire, un renforcement du réseau, considéré comme un équipement propre serait alors nécessaire et à la charge du demandeur.
- Le projet sera desservi par le réseau d'eau potable rue des Avenauds. L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation de desserte interne.
- Le projet sera desservi par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées rue des Cormiers. L'aménageur financera la mise en place d'un réseau de collecte interne.
- Les pétitionnaires des futurs permis de construire déposés, seront informés par le porteur du projet des prescriptions à respecter émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 20/03/2023 :

- S'agissant des clôtures :

« Les clôtures donnant sur la rue des Cormiers et le chemin Bourbonnais (c'est-à-dire les lots 1, 12 et 14) seront réalisées par une murette enduite aux deux faces de la valeur d'un enduit ancien légèrement ocré ou en accord avec l'enduit de la maison principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Elle sera surmontée d'une grille ajourée ou d'un grillage souple à simple ou double torsion. Le tout n'excédant pas 1,60 mètres. Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits. La clôture sera doublée d'une haie champêtre d'essences locales variées (les résineux sont exclus).

Les clôtures donnant sur les nouvelles voies à l'intérieur du lotissement seront réalisées soit :

- par un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées (les résineux sont exclus) ;
- par un mur bahut d'un mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées par un grillage supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive champêtre d'essences locales variées : charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc. Exclure les résineux. Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

- Les panneaux solaires/photovoltaïques seront :

- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public et des perspectives monumentales ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct du bâtiment principal, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, appentis, abri de jardin, garage, etc.) ;
- positionnés uniquement sur le bâti en rez-de-chaussée ;
- positionnés au sol ;
- respectueux de la géométrie des toitures, ainsi que de l'ordonnancement et la composition des façades ;
- disposés en bas de pente sur une seule rangée, en laissant apparaître les éléments patrimoniaux de toiture (faîtages, rives, égouts en tuiles) ;
- d'un modèle intégré dans l'épaisseur de la toiture, sans saillie par rapport au plan de la couverture (l'étanchéité devra être assurée par une sous couverture) ;
- de teinte uniformément sombre (cellules sans lignes blanches, supports des cellules, cadres et ossatures) ;
- ou d'un ton rouge brique sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules, cadres et ossatures).

- Le(s) portail(s) sera(ont) réalisé(s) en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.
- La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.
- Les arbres et arbustes existants seront conservés dans la mesure du possible et protégés ainsi que leur système racinaire.

ARTICLE 5 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX / CRISTALLISATION DES DROITS :

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Aucune mutation entre vifs, aucune location des terrains bâtis ou non bâtis, ne pourra être effectuée, aucune autorisation d'occuper le sol ne pourra être octroyée avant achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.



CORME-ROYAL, Le

Le Maire,

Alain MARGAT

1^{er} Septembre 2023

Le terrain est situé dans un secteur de sismicité faible. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010, les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.planseisme.fr

Le terrain est situé dans un secteur à risque moyen de retrait et gonflement des sols argileux repéré sur l'atlas départemental. Toutes dispositions constructives préventives seront prises pour prévenir les désordres. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : www.argiles.fr

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. Il est recommandé de contacter parallèlement le Service régional de l'Archéologie, 102 Grand'Rue - BP 553 - 86020 POITIERS - Tél. 05.49.36.30.35.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée et transmise 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 maire doit vous informer de la date de cette transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux ou effectuer cette démarche en ligne sur l'application Télérecours (<http://www.telerecours.fr>).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres n'ont pas évolué (article R.424-21 du code de l'urbanisme). Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- 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) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet, citant le nom de l'architecte s'il y a lieu. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme.

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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Modalités de déclaration de la taxe d'aménagement :

Les renseignements figurant dans la demande de permis serviront en cas de création de surfaces nouvelles au calcul des impositions prévues par le code général des impôts. A l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration doit être effectuée sur l'espace sécurisé depuis le site impots.gouv.fr, via le service « biens immobiliers », dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.

Affiché en mairie le : 1/09/2023

Transmis en sous-préfecture de Saintes le :

Affichage de l'avis de dépôt en mairie le : 6/02/2023

**TELETRANSMIS AU
CONTROLE DE LEGALITE**

Sous le N° 017-211701206 6023
..... 0901 119 URBA 2023

Accusé de Réception Préfecture
Reçu le 01/09/2023