



COMMUNE DE CORME-ROYAL

DOSSIER : N° PA 017 120 23 P0001 M02
 Déposé le : 28/11/2024
 Modifié le : 24/12/2024
 Demandeur : HABITAT CONSEIL TRAVAUX
 Représenté par : Monsieur LORETTE Guy
 Demeurant à : 6 rue de Boviduc 17120 COZES
 Nature des travaux : Création d'un lotissement de 3 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

ARRÊTÉ N° 11-URBA-2025
 accordant une modification du permis d'aménager
 au nom de la commune de CORME-ROYAL

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.442-1 et suivants et R.423-1 suivants,
 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 les plans joints à la demande,
 Vu les pièces modificatives déposées sur le guichet en ligne le 24/12/2024, notamment le plan de composition valant règlement graphique (PA4) et le règlement (PA10),

Vu l'arrêté n° PA 017 120 23 P0001 signé le 01/09/2023, ayant autorisé le permis d'aménager sollicité par HABITAT CONSEIL TRAVAUX, représenté par Monsieur LORETTE Guy, domicilié 6 rue de Boviduc 17120 COZES, en vue d'être autorisé à créer un lotissement de 34 lots à bâtir sis MOULIN DE BOURBONNAIS,

Vu la demande modificative de HABITAT CONSEIL TRAVAUX représentée par Monsieur LORETTE Guy, en vue de modifier :

- la superficie totale du terrain à aménager de 22.001 m² à 22.005 m² ;
- le nom de l'opération pour le lotissement « Le Clos du Moulin » ;
- la géométrie et la superficie des lots ;
- le nombre de lots à bâtir pour l'opération par la création de trois lots supplémentaires portant à 37 le nombre total de lots à bâtir ;
- l'aménagement de l'espace commun de l'opération, la modification des aménagements projetés des voies nouvelles ;

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS en date du 28/12/2024,

Vu l'avis Favorable de L'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/01/2025 dont copie jointe,

Vu l'avis Favorable avec réserve de la RESE en date du 17/12/2024 dont copie jointe,

Considérant que le projet se situe en abords de la place et de l'Eglise 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 la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.462-32 du code du patrimoine, si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. »,

Considérant que dans son avis du 08/01/2025 dont copie jointe, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord au projet modificatif,

ARRÊTE

ARTICLE 1 - Le présent Permis d'Aménager modificatif est ACCORDÉ, pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 - Le présent arrêté MODIFIE et COMPLETE l'arrêté précité auquel il demeure désormais annexé. Les prescriptions émises par les différents services dans les avis annexés au Permis d'Aménager initial restent en vigueur.

ARTICLE 3 - REPARTITION DES LOTS :

La surface de plancher maximale autorisée par lot est modifiée comme suit :

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	379	132
2	368	128
3	360	126
4	360	126
5	439	153
6	299	104
7	298	104
8	297	104
9	298	104
10	260	91
11	1158	404
12	338	118
13	338	118
14	416	145
15	359	125
16	352	123
17	345	120
18	339	118
19	328	114
20	435	152
21	400	140
22	400	140
23	377	131
24	350	122
25	466	163
26	428	149
27	427	149
28	357	125
29	334	117
30	340	119
31	367	128
32	362	126
33	424	148
34	617	215
35	422	147
36	394	137
37	386	135
Total	14617	5100

ARTICLE 4 - INFORMATIONS :

- Pour rappel, le pétitionnaire n'a pas demandé à être autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté des travaux de finition différés énumérés dans le cadre de l'article R.442-13 a) du Code de l'Urbanisme, ni d'être autorisé à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux prescrits, conformément à l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi l'ensemble des travaux devra être réalisé avant de procéder à la vente ou à la location des lots.

- Si des tranchées destinées à évacuer les eaux pluviales sont prévues, l'ensemble des installations d'infiltration devra être réalisé dès le début de l'opération.

- Le plan de composition valant règlement graphique (PA4) et le règlement (PA10) déposés le 24/12/2024 annulent et remplacent ceux du permis d'aménager initial.

Pour rappel et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2023 sur le permis d'aménager initial, la couleur gris anthracite est proscrite (menuiseries, clôtures).

- La collecte des ordures ménagères sera effectuée en porte à porte et à la seule condition qu'aucun véhicule ne soit stationné sur la voie principale du lotissement car les camions de collecte ne pourraient pas manœuvrer. Le lotisseur installera des panneaux d'interdiction de stationner en ce sens. En-dehors des lots 29, 30, 31, 32 et 33, les conteneurs individuels seront stockés sur chaque parcelle, sortis uniquement la veille de la collecte et rentrés dès effectuée.

La plateforme de collecte des ordures ménagères située au Nord-Est du lotissement est uniquement réservée aux usagers des lots 29 à 33.

Chaque propriétaire de lot sera informé de ces mesures et s'engagera à les respecter.

- Dans l'hypothèse où la voirie interne du lotissement serait reprise par la commune, le lotisseur devra lui faire valider avant toute installation, le choix et le nombre de candélabres.



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 et la date de transmission de l'arrêté en sous-préfecture. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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.

DOSSIER N° PA 017 120 23 P0001 M02

- 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 de construire 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 depuis le site : impots.gouv.fr via le service « biens immobiliers » dans les 90 jours suivants l'achèvement des travaux.

Affiché en mairie le : 23/01/2025

Transmis en sous-préfecture de Saintes le : 23/01/2025

Affichage de l'avis de dépôt en mairie le : 28/11/2024