

01 JUL. 2021

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de la Charente-Maritime
Arrondissement de Rochefort
Canton de La Tremblade
Commune de SAINT-AUGUSTIN

Dossier n°PA 017 311 21 N0001
Date de dépôt : 26 mars 2021
Demandeur : SAS "HABITAT CONSEIL
TRAVAUX"
Représenté par : Monsieur LORETTE Guy
Pour : Création d'un lotissement de 17 lots
destinés à recevoir des constructions à usage
d'habitation dont trois lots réservés à des
logements primo accédants
Adresse du terrain : Rue de la Bessure
À SAINT-AUGUSTIN (17570)

ARRETE n°2021 - 190
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Le Maire de SAINT-AUGUSTIN,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 26 mars 2021 par la SAS "HABITAT CONSEIL TRAVAUX",
Monsieur LORETTE Guy, demeurant 6 rue du Boviduc à COZES (17120) ;

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement de 17 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation dont trois
lots réservés à des logements primo accédants ;

Sur un terrain situé :

- Rue de la Bessure à SAINT-AUGUSTIN (17570) ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 août 2006, la modification du 12 juillet 2010 et la mise en
révision du 28 octobre 2015 ;

Vu les dispositions des zones "1AU" et "Ub" et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
secteurs des "Bucherries" et "Chauzat" ;

Vu l'avis, réputé favorable, d'Enedis ;

Vu l'avis de la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) du 6 mai 2021 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA, service Assainissement
collectif) du 5 mai 2021 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu la réponse de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA, Service Gestion des ordures
ménagères) du 30 avril 2021 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS de la Charente-Maritime) du 28 avril
2021 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis de Réseau Transport d'Électricité (RTE) du 28 avril 2021 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé rue de la Bessure à SAINT-AUGUSTIN 17570, en la création d'un lotissement de 17 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation dont trois lots réservés à des logements primo accédants ;

Vu la présente autorisation tacite au 26 juin 2021 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

La SAS "HABITAT CONSEIL TRAVAUX", représentée par Monsieur LORETTE Guy, est autorisée à lotir un terrain d'une surface totale de 11 147 m², cadastré section AL n°23, 24, 25, 26, 27, 28, 45p, 46p, 47p, 392 et 393 situé rue de la Bessure à SAINT-AUGUSTIN (17570) et délimité sur le plan de composition annexé au présent arrêté.

Ce lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes.

ARTICLE 2

La division en lots et l'édification des constructions devra se conformer au plan de composition ci-annexé et aux pièces écrites, en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre de lots constructibles est de 17 ;
- La surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 8 146 m² répartie suivant le tableau joint en annexe du présent arrêté ;
- Les règles d'implantation et de volume des constructions sont celles applicables dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé opposable au jour du présent arrêté (zone 1AU) et du règlement particulier du lotissement.

ARTICLE 3

Tous les travaux d'aménagement définis au programme de travaux sont à la charge du lotisseur. Ils devront tenir compte des prescriptions émises par : les Services Assainissement, Gestion des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (CARA), de la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent arrêté.

ARTICLE 4

En application de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de trois (3) ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une (1) année. Ces dispositions s'appliquent quel que soit le permis, qu'il soit réalisé ou non par tranches.

ARTICLE 5

Le présent arrêté n'autorise pas le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux d'aménagement du lotissement prescrits.

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R.442-13 du Code

de l'urbanisme, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de différer les travaux de finition ;

ARTICLE 6

La délivrance des Permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

ARTICLE 7

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement, en application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, le Permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

ARTICLE 8

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux taxes suivantes :

- Taxe d'aménagement (part communale part départementale),
- Redevance d'archéologie préventive,
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

ARTICLE 9

Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et la faire parvenir en mairie (cf. : DOC ci-jointe).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et la faire parvenir en mairie (cf. : DAACT ci-jointe).

Fait à SAINT-AUGUSTIN, le 1/07/2021



Le Maire,
Gwennaëlle DOHIN-PROST

Nota

Le terrain est aussi concerné par :

Risque termite

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois

devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

Risque argile

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), ALEA FORT. Renseignements sur le site www.argiles.fr.

Risque sismique

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, ALEA MODERE, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

Loi sur l'eau

Le projet est soumis aux dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques. En conséquence, le demandeur devra déposer un dossier contenant les pièces mentionnées à l'article 2 du décret n°93-742 du 29 mars 1993 à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, (DDTM Service eau, biodiversité et développement durable Cellule gestion des impacts sur l'eau 89 avenue des Cordeliers, 17018 LA ROCHELLE Cedex), pour instruction préalable au commencement des travaux.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Charente-Maritime, approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017, devra être respecté.

Il définit les ressources en eau nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers et précise les distances maximales autorisées entre une construction et le point d'eau incendie le plus proche.

Les ressources en eau nécessaires et les distances autorisées avec le point d'eau incendie le plus proche varient en fonction des caractéristiques de la (des) construction(s) envisagée(s). Renseignements sur le site : www.sdis17.fr ou www.charente-maritime.gouv.fr

Le point d'eau incendie le plus proche, situé 20 rue de la Bessure, est implanté à environ 290 mètres linéaires du lot n°10 du futur lotissement "Les Bucheries" ;

Conformément à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme, dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt d'une demande d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager et d'une déclaration préalable, et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de ce dépôt.

En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le :

Notification au demandeur le :

Transmission au contrôle de légalité le :

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Recours :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers par courrier (15, rue de Blossac CS 80541 86020 POITIERS Cedex) ou par l'application en ligne 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 (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

Durée de validité de l'autorisation :