



Mairie de COURCON
Place de la mairie
17170 COURCON
05.46.01.60.50
accueilmairie@courcon.fr

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PA 017127 24 C0001

Dossier déposé le 10/05/2024 et complété le
18/06/2024

Par : SAS ECOCITY EDEN

Représentée par Monsieur VALERO Edgard

Demeurant à :

35 Avenue du Docteur Daniel Planet
17000 LA ROCHELLE

Pour :

Lotissement de 30 lots à destination résidentielle
dont 3 destinés à accueillir 3 logements sociaux.

'L'Orée du Bois'

Sur un terrain sis :

Route des Senteurs Arborescentes
17170 COURCON

Cadastré : ZN142, ZN143, ZN145, ZN146, ZN149,
ZN299

Superficie du terrain : 13 285 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 13/05/2024,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 19/05/2021, mis à jour le 07/12/2021 et
modifié le 06/07/2022, zone 1AU,
Vu le périmètre de protection des monuments historiques par rapport aux Tumulus du 06/08/1992,
Vu l'OAP sectorielle du PLUI identifiée comme opération pilote,
Vu l'avis du SDIS en date du 29/05/2024,
Vu l'avis de CYCLAD en date du 31/05/2024,
Vu l'avis de la RESE / Service Urbanisme en date du 20/06/2024
Vu la saisine d'ENEDIS,
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/07/2024,
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :

La SAS ECOCITY EDEN, est autorisée à créer un lotissement de 30 lots à bâtir sur le terrain cadastré ZN142,
ZN143, ZN145, ZN146, ZN149, ZN299 sur la commune de COURCON, sous réserve de l'application des
prescriptions mentionnées ci-après.

Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 30 lots.

Les règles d'implantation, de volume des constructions, ou autres, seront celles applicables aux zones 1AU du règlement du PLUI, ainsi que dans le respect de l'OAP sectorielle :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent répondre à l'importance et à la destination du projet. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLUi-H.
- **Les entrées de zone comme indiquées sur l'OAP devront être aménagées, aux extrémités de la voie au nord de l'opération.**
- **Un alignement d'arbres devra être créé le long de cette voie nouvelle.**
- **Les espaces communs (mails, places, squares, espaces plantés) seront traités comme de véritables lieux de convivialité. Ils présenteront une superficie végétalisée supérieure à 70 % de leur surface. Le choix de matériaux naturels sera privilégié pour le mobilier urbain et les éléments techniques (coffrets techniques, emplacement des poubelles...).**
- Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble (voirie, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble. Un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent être respectés. Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale conformément à la liste d'essence interdite et préconisée dans l'OAP « Lisières Urbaines ».
- Les voies secondaires et de desserte seront aménagées sous forme de voies partagées et la limitation de la vitesse sera recherchée (20 km/h).
- Les chemins doux seront traités avec des matériaux naturels.

Article 3 :

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 :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ;
- Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 4 :

Le SDIS de la Charente Maritime demande que les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées et confirme le classement. Pour rappel, une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours.

De plus, il faudra 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 mai 2023).

Article 5 :

Les prescriptions émises par le service de CYCLAD pour la collecte des ordures ménagères, devront obligatoirement être respectées.

Article 6 :

Le service d'ENEDIS n'ont pas émis de réponse à cette demande. Avant tous travaux, le lotisseur devra prendre contact avec les services d'ENEDIS pour les possibilités de raccordement et d'alimentation.

Article 7 :

Selon l'avis de la RESE :

Eau potable : Ce projet est desservi par le réseau public d'eau potable Route des Senteurs Arborescentes.

- ❖ L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation de desserte interne.
- ❖ Chaque lot disposera d'un branchement individuel en PEHD 19/25.
- ❖ Les regards de comptages seront financés par l'aménageur et positionnés sur chaque parcelle.
- ❖ Un compteur général permettra la comptabilisation de l'ensemble des consommations.

Défense Incendie : Un poteau incendie est existant Route des Senteurs Arborescentes. Son débit est de 180 m³/H.

Il est situé à moins de 100 mètres de l'entrée du projet

Assainissement : Un réseau PRIVE d'assainissement collectif est existant Route des Senteurs Arborescentes.

- ❖ L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation de collecte interne.
- ❖ Chaque lot disposera d'un branchement avec regard individuel en PVC ø315/125 mm.
- ❖ Les regards de branchements seront posés sous voirie ou trottoir.
- ❖ Le pétitionnaire devra privilégier un raccordement gravitaire ses effluents vers le réseau de collecte. Si un poste de relevage s'avère nécessaire, l'aménageur devra se conformer aux prescriptions du guide technique d'EAU 17.
- ❖ Les constructions liées à ce Permis d'Aménager seront assujetties à la Participation Financière de raccordement à l'Assainissement Collectif (PFAC).

Article 8 :

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme : *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

Article 9 :

L'Architecte des Bâtiments de France énonce que le projet ne porte pas atteinte au monument historique, il émet toutefois des recommandations :

« RECOMMANDATIONS

Les revêtements de sol seront les plus perméables possible, les clôtures mitoyennes végétalisées et doublées d'un grillage souple.

Pour les constructions à édifier sur la parcelle résultant du permis d'aménager, il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie, à l'aspect architectural des constructions et à leur accompagnement paysager.

Les façades principales au Nord seront notamment munies de volets battants en bois, de portes (entrée et garage) bois ou métal à lames verticales de teintes claires à moyennes.

Le demandeur pourra transmettre à l'UDAP une consultation préalable en amont de tout dépôt officiel. »

Article 10 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Fait à Courçon

Le 9 septembre 2024

Le Maire

Pour le Maire,
L'ADJOINT



Nadia BOIREAU

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. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le :

☐ Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

☒ Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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 ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction 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.

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.

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'enseillement, 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.

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.