Commune de BERUGES

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

	Demande de Permis d'Aménager déposée le 17/12/18			Dossier N° : **PA 86024 18 X0001**	
par :	HABITAT DE LA VIENNE	pour :	Réalisation d'un lotissement contenant 42 lots et 2 ilots (pour logements)	Surface de plancher	
				Nb bâtiments	:
		sur un terrain sis à :	Le Fiereux BERUGES	Nb de logements	:
demeurant à :	33 Rue du Planty 86180 BUXEROLLES				
représenté par :	Monsieur AVELINE Pascal			Destination	:

Le Maire,
VU la demande susvisée ;
VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
VU la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1.08.2003 et modifiée par la loi n° 2004-804 du 09.08.2004, relative à l'archéologie préventive ;
VU la délibération approuvant la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 1er avril 2011 et 28 juin 2013, vu la mise en compatibilité en date du 16 novembre 2012, vu la mise à jour en date du 29 novembre 2012, vu la modification en date du 14 décembre 2012, vu les mises à jour en date du 22.01.2014 et 26 juin 2015, vu la modification en date du 25 septembre 2015, vu la mise à jour en date du 23 novembre 2015, vu la modification en date du 23 septembre 2016, vu la mise à jour en date du 30 mai 2018 et notamment la réglementation applicable à la zone AUm1 n°2;
VU l'arrêté du Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 21.01.2019 portant sur la réalisation d'un diagnostic archéologique ;
VU l'avis avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne en date du 14.02.2019 ;
VU l'avis avec observations de la Direction des Routes du Département de la Vienne, gestionnaire de la route départementale en date du 18.02.2019 ;
VU l'avis du Service Réseaux de Distribution en date du 17.01.2019 ;

ARRETE

Article 1 : Le PERMIS D'AMENAGER est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Est autorisé le lotissement d'un terrain cadastré AH n° 28 sur la Commune de Béruges, terrain d'une superficie totale de 40152 m² au lieu-dit Le Fierreux, tel qu'il est délimité sur le plan joint en annexe du présent arrêté sous les réserves énoncées des articles 3 à 9.

Article 3 : La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les plans, programme, règlement, notice annexés au présent arrêté. Le nombre maximal de lots autorisés est de 52.

Article 4 : La Surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 9820 m², répartie conformément aux documents annexés.

Article 5 : Le programme des travaux est complété comme suit :
Les réseaux d'eau et d'assainissement seront réalisés conformément au cahier « prestations relatives aux réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable » annexé à la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers du 23 juin 2000 et au cahier des charges des aménageurs (mis à jour en décembre 2010). Ils feront l'objet de plans de récolement conformes à l'article 1.3 du cahier des charges.

Les plans d'exécution détaillés seront soumis à l'avis de la Direction Eau-Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers avant tout début des travaux.

Assainissement – Eaux Usées : Réseau E.U. existant Ø 200 mm Route Départementale N° 40.

Le réseau d'eaux usées du lotissement sera réalisé par l'aménageur et raccordé au réseau eaux usées existant Route Départementale N° 40. Le profil sera à fournir à la Direction Eau – Assainissement de Grand Poitiers.

Prévoir une antenne du réseau d'eaux usées jusqu'au droit de la route des Cours : l'extrémité de cette antenne devra avoir une profondeur de 2.50 m. Cette demande est faite depuis le début de l'opération.

La PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) sera applicable au pétitionnaire du permis de construire

Assainissement – Eaux Pluviales : absence de réseau E.P.

Les eaux pluviales des constructions seront traitées à la parcelle. Aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau public.

Les eaux pluviales de l'espace public seront gérées via des noues.

La notice, note de calcul et le Dossier Loi sur l'Eau seront à transmettre à la Direction Eau – Assainissement de Grand Poitiers avant le début des travaux.

Eau potable : Réseau existant Ø 160 mm Route des Cours.

Le réseau d'eau potable du lotissement sera réalisé par l'aménageur et raccordé au réseau existant Route des Cours. Le diamètre PEHD 150 sera une côte intérieur soit en Ø 180 PEHD 16 bars. Les pièces de raccordements (vannes, tés...) de l'AEP seront en fonte démontable.

Les canalisations seront implantées à une distance minimum de 0,40 ml par rapport aux autres réseaux, en application de la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers du 17 décembre 2004.

En application de la délibération du 9 décembre 2016, les branchements seront réalisés par le lotisseur. Une partie du matériel de branchement sera fournie par le service Eau pour un montant forfaitaire de 292,33 € HT pour un compteur de 25 mm par branchement (valeur 2019 à titre indicatif).

Les raccordements sur le réseau existant à l'extérieur du lotissement seront réalisés par la Direction Eau-Assainissement de Grand Poitiers Communauté urbaine aux frais du lotisseur.

Le réseau d'eau potable fera l'objet d'un essai de pression, d'une désinfection suivi d'une analyse bactériologique et d'un plan de récolement.

Il y aura possibilité de mettre en place l'individualisation des compteurs (loi SRU).

Les plans de réalisation des travaux EXE seront à fournir à la Direction Eau – Assainissement de Grand Poitiers pour vérification de conformité avant le début des travaux.

Défense incendie : Deux poteaux d'incendie seront mis en place au niveau des lots 1 et 21 dans le cadre du lotissement. Il y aura lieu de consulter le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Prise en charge des réseaux : La rétrocession éventuelle des réseaux fera l'objet d'une convention entre le lotisseur, la commune et la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers.

Article 6 : Les dispositions ou prescriptions particulières édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne et reproduites en annexe ci-jointe seront prises en compte.

Article 7 : Les taxes et participations suivantes seront versées par les constructeurs :

- Taxe d'aménagement, part communale et part départementale
- Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Redevance archéologique préventive (RAP)

Article 8 : - Conformément à l'arrêté préfectoral du 21.01.2019 susvisé, un diagnostic archéologique sera réalisé sur le terrain de l'opération préalablement aux travaux autorisés par le présent permis d'aménager.

- Le délai de validité du permis d'aménager de 3 ans court à compter de la remise du rapport de diagnostic et en cas de fouilles, de la délivrance de l'attestation préfectorale ou du certificat prévus par l'article 53 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (cf. article L 425-11 et R425-31 du Code de l'Urbanisme).

Article 9 : Les travaux commencés ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à un an **sous peine de caducité.**

Article 10 : Les permis de construire pourront être délivrés :

- pour les maisons individuelles :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux conformément à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente 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 - à joindre à la demande de permis de construire - attestant sous sa responsabilité que les équipements desservant le lot sont achevés.

- pour les autres bâtiments :

- Dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.

BERUGES, le 22 MAI 2019

LE MAIRE

Pour le Maire
l'Adjoint délégué

MAIRIE DE BERUGES (Vienne)

Annick MARMIGNON

L'avis de dépôt de la PA 86024 18 X0001 a été affiché en date du

POUR INFORMATION
Le projet faisant l'objet de la présente de demande est soumis à la :
TAXE D'AMENAGEMENT
- part communale (surface taxable x valeur taxable au m2 x taux)
- part départementale (surface taxable x valeur taxable au m2 x taux)
REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP)
(surface taxable x valeur taxable au m2 x taux)
La taxe d'aménagement est versée à l'échéance 12 mois et 24 mois après la date de délivrance de la présente décision si le montant excède 1500 euros.
Le calcul des taxes sera effectué ultérieurement par l'Unité Fiscalité de l'Urbanisme – Service Urbanisme Aménagement de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez-vous adresser au contact suivant : Tel : 05.49.03.13.03

Remarques du service Espace Public de Grand Poitiers
En prescription :
- Chaussée : La couche de fondation sera en empierrement calcaire ou dioritique 0/60
- Les zones de stationnement en gazon seront composées de 15% de ray-grass, 45% de fétuque rouge et 40 % de fétuque ovine.
- Les trottoirs seront en béton désactivé
- La bande longeant la voie 2 sera en béton désactivée et non en galets
- Les voies du lotissement ne comportent aucun trottoir. L'ensemble du lotissement est donc sous le régime d'une zone apaisée à 20 km/h avec priorité aux piétons. Les aménagements routiers seront donc réalisés en conséquence (chicanes, bandes de résine, panneaux de police…)
En remarque :
- Le sens de circulation sur les voies devra être précisé afin que les mesures de police soient prises
- Le lot 42 : ses stationnements et ses espaces verts sont indiqués comme étant dans le domaine privé. La privatisation sera matérialisée afin de ne pas créer de confusion pour les services assurant l'entretien des espaces communs du lotissement
- Il est recommandé de réaliser une bande de propreté béton de 40 cm x 40 cm au pied des candélabres situés dans les noues
- Les bandes d'espaces verts situées devant de zone de stationnement auront une largeur suffisante pour être entretenues
- Eclairage public, l'aménageur se rapprochera du service éclairage public de Grand Poitiers après l'étude d'éclairage

Remarques du service Espace Verts de Grand Poitiers

Du fait du projet de rétrocession des espaces publics :
Les arbres sur espaces publics devront être implantés au minimum à 1,50 m du bord de la chaussée et à plus de 2,00 m des limites avec les espaces privés
Les essences, la hauteur et l'envergure des arbres à l'âge adulte seront adaptées au gabarit de la voie pour ne pas engendrer de gêne à maturité, ni sur la voie, ni chez les riverains. Les arbres en port libre sans nécessité de taille seront préférés.
Les arbres à proximité de places de stationnement seront protégés par des tuteurs quadripodes.
Les massifs plantés a proximité des places de stationnements seront protégés contre le piétinement et les manœuvres des véhicules.
Les réseaux seront implantés au minimum à 2,00 m des arbres ou 1,50 avec protection anti-racine.
Les espaces engazonnés (noues, et bas-côtés) en bordure de chaussée seront systématiquement protégés par du mobilier anti-stationnement (lisse ou potelet). Celui-ci sera obligatoirement implanté sur une bande de propreté minérale fermée (béton ou enrobé). Des parties amovibles seront prévues pour l'accès aux engins d'entretien.
Les angles des parties enherbées ou plantées à proximité des entrées de lot ou dans les carrefours et virages seront protégés contre les manœuvres des véhicules.

Tout mobilier (banc, corbeille, panneau de signalisation, candélabre, etc.) sur espace enherbé sera implanté sur un massif en béton.
Les massifs plantés seront protégés par un paillage en copeaux de bois de 10 cm d'épaisseur. Les toiles tissées ne sont pas autorisées. Sur les talus des toiles biodégradables non tissée de type fibre de coco sont autorisées.
Pentes des noues et talus : les pentes de noues seront inférieures à 20%. Les pentes des talus (bassins d'orage, accotements de voirie, etc.) seront inférieures à 25%.

Sur le plan de composition
Le long des lots 36 à 41, supprimer les minuscules espaces de plantation, aucune plante ne pourra résister à un environnement aussi minéral sans un soin quotidien. D'autant plus que certains de ces petits espaces sont sur les entrées de lots, ils risquent donc d'être abimer par les manœuvres des voitures. Ou les confier aux propriétaires des lots.
Enrochements dans les noues : à préciser, les têtes de buse et tout ouvrage dans les noues doivent être maçonnés dans le profil des ouvrages, sans émergence.
Sur la « coulée verte » de 3.00m de large entre les lots 11, 12, 15 et 16, les plantations seront arbustives pour, qu'à l'âge adulte, permettre le passage d'une tondeuse autoportée (largeur 2,00m).

Paysage
Dans la notice PA 02, il est mentionné que les haies existantes « devront être maintenues et renforcées afin de maintenir l'esprit du bocage ». Elles sont mentionnées sur le plan mais leur réelle largeur n'est pas indiquée et aucune mesure pour les protéger n'est indiquée. En particulier sur celle située en limite Est, une noue est creusée à proximité ce qui risque d'abimer les systèmes racinaires et mettre en péril les arbres de la haie.

Palette végétale
L'objectif étant de créer un éco-hameau, la palette végétale doit être en concordance avec l'esprit du projet, et avec le patrimoine naturel de la commune. Les plantations dans les noues devront adoptées des plantes caractéristiques du milieu champêtre à la place des arbustes horticoles prévus (forsythia, althéa, eleagnus, etc...) et supportant la présence d'eau.

Remarques du service Déchets et Propreté de Grand Poitiers
conformément au règlement de collecte en vigueur, les déchets devront être stockés sur partie privative en dehors des jours de collecte.(article 8)
les récipients seront déposés sur le trottoir au droit de la limite de propriété les jours de collecte (article 6). Apres avis, le service déchets propreté sera en droit de retirer ces conteneurs s'ils restent à demeure sur le trottoir.
Seules ordures ménagères résiduelles et les déchets recyclables sont acceptés : les encombrants doivent être déposés en déchetterie
Pour les lots 28 et 29 une aire de présentation en entrée d'impasse.

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, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer ces travaux qu'à l'issu d'un délai de 15 jours après la date de la décision.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- si le projet est soumis à l'autorisation ou à la déclaration mentionnées à l'article L.214-3 du code de l'environnement (Installation Ouvrage Travaux et Activités) alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant la délivrance de l'autorisation environnementale ou avant la décision d'acceptation pour les installations, travaux et activités soumis à déclaration.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et 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).
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, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. S'il y a lieu, le panneau d'affichage indiquera :
- La surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction ou des constructions exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lot prévu ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démoli.

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 au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (Article R424-17 du Code de l'Urbanisme et décret n°2016-6 du 05/01/2016) 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.
En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.
L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, 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'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.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai 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.
Conformément à l'article R. 424-14 du Code de l'urbanisme, en cas de refus ou d'opposition à une déclaration préalable fondée sur une opposition de l'architecte des bâtiments de France, le demandeur peut dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

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 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- 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.