Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

COMMUNE DE ECURAS

dossier n° PA01612422C0001

date de dépôt : 05/04/2022

demandeur : Monsieur **SOCIETE D'EXPLOITATION VILLAGE LE CHAT représenté par Mr Cornelis HAZENDONK**

pour : **la création d'un lotissement de 10 lots dont 9 lots destinés à la construction de maisons d'habitation**

Nom du lotissement : **« Lotissement de la Rue du Bois »**

adresse terrain : **Rue du bois LE CHAT 16220 ECURAS**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager avec prescriptions au nom de la commune de ECURAS

Le Maire d'ECURAS ,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05/04/2022 par SOCIETE D'EXPLOITATION VILLAGE LE CHAT représentée par Mr Cornelis HAZENDONK, demeurant LE CHAT 16220 ECURAS ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un **LOTISSEMENT DE 10 LOTS DONT 9 LOTS DESTINES A LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION**;
- nom du lotissement : **« Lotissement de la Rue du Bois »**
- sur un terrain situé **RUE DU BOIS LE CHAT 16220 ECURAS** ;
- cadastré : **AA-532, AA-534** ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le code du patrimoine ;
VU la Carte Communale (CC) approuvée le 14/12/2007;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°01612421C0059 délivré en date du 03/02/2022 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles (DRAC) en date du 27 mai 2022 ;
Vu l'avis de la SAUR en date du 24 avril 2022,
Vu l'avis du SDEG en date du 20 avril 2022,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 24 mai 2022;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2720 m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
- lot 1 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 2 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 3 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 4 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 5 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 6 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 7 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 8 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot 9 – 300 m² destiné à l'habitation
- lot A – 20 m² destiné aux espaces communs

Article 3

Par application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, les travaux, dont le programme est défini dans le présent arrêté et dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation de lotir.
A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 4

Vestiges archéologiques

Bien que le projet n'appelle pas la mise en œuvre de mesures d'archéologie préventive prévus par la loi n°2001-44 du 17/01/2001, la présence de vestiges archéologiques enfouies et inconnus n'est pas exclue.
Il est rappelé au pétitionnaire, qu'il reste assujetti aux dispositions du titre III de la loi validée du 27/09/1941 portant réglementation des fouilles archéologiques qui stipule :
"L'inventeur d'objets ou de vestiges intéressant l'archéologie ainsi que le propriétaire de l'immeuble sont tenus d'en faire la déclaration au Maire qui avise les services compétents.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions et vestiges à caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

Article 5

Les prescriptions et précisions complémentaires suivantes sont apportées au programme d'aménagement :

ASSAINISSEMENT :
EAUX USEES :
Avant tout projet de construction, les propriétaires de lots détermineront sous leur entière responsabilité tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux usées aux antennes de branchement.
Les propriétaires devront obligatoirement se raccorder aux regards de branchement mis en place par le lotisseur.

EAUX PLUVIALES :
Les eaux de voirie et de parking du lotissement devront être gérées sur la parcelle.
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues) devront être conçus de façon à ne créer aucune nuisance aux propriétés riveraines.
La pérennité des ouvrages de gestion des eaux pluviales dépendra des soins apportés à leur réalisation ainsi qu'à leur entretien périodique.

Les eaux de toitures et de toutes surfaces imperméabilisées devront être collectées et résorbées sur place par chaque propriétaire par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Aucun rejet ne sera autorisé sur les espaces communs du lotissement.

EAU POTABLE :
Le réseau à créer par le lotisseur sera conforme aux prescriptions du concessionnaire.
L'avis de la SAUR sera obligatoirement respecté.

ELECTRICITE :
L'alimentation se fera par raccordement au réseau existant situé sur la Rue du Bois à proximité de l'opération et sera conforme à l'avis et aux prescriptions du concessionnaire SDEG16.

INCENDIE :
Les dispositions et prescriptions particulières édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente jointes au présent arrêté devront obligatoirement être respectées.

Article 6

Les futures constructions respecteront les dispositions du Règlement National d'Urbanisme complétées par les dispositions du règlement du lotissement ci-annexé.

Fait à ECURAS, le 29 juin 2022

Le Maire,
M. DONNARY Denis

MAIRIE d'ECURAS 16220 (Charente)

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.

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. 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'Etat. 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).

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.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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. 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.
- dans le délai de quatre 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.

Pour ces 3 cas, le point d'eau le plus proche devra être situé à moins de 200 m de la construction la plus éloignée, distance mesurée par les chemins praticables, et implanté en bordure de chaussée carrossable.

d) Si le projet ne répond à aucune des conditions précédentes, la DECI devra s'effectuer en collaboration avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Charente

L'exploitant devra prendre contact auprès du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Charente (SDIS16) : service.prevision@sdis16.fr ou 05.45.39.35.08 **afin de prévoir la DECI.** A ce titre, il conviendra de faire réceptionner tout point d'eau par les sapeurs-pompiers et la mairie avant la mise en service.

4. **Déposer si besoin un dossier d'urbanisme** (permis de construire, autorisation de travaux, etc.) **pour chacun des projets afin d'analyser et adapter les règles de constructions liées à la sécurité incendie qui devront être prévues en conséquence.**

   A ce titre, il appartient au pétitionnaire de s'assurer de la mise en œuvre des règles suivantes :

   - Pour tous les bâtiments : doctrine départementale actée en commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) et en sous-commission départementale de sécurité (SCDS).
   - Pour les bâtiments d'habitation : arrêté du 31 janvier 1986 modifié, consultable sur admi.net ou sitesecurite.com, relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
   - Pour les établissements recevant du public : code de la construction et de l'habitation et règlement de sécurité du 25 juin 1980 ou du 22 juin 1990, consultables sur sitesecurite.com

PRECONISATIONS :

Pour la partie habitation, il appartient au pétitionnaire de prendre en compte les mesures suivantes :

1. Les installations techniques (*électricité, gaz, VMC*, etc.) devront être réalisées conformément aux textes réglementaires et normes françaises les concernant.
2. **La mise en place de détecteurs autonomes avertisseurs de fumées,** conformes aux normes en vigueur, et judicieusement répartis, est obligatoire depuis le 8 mars 2015. **Ces détecteurs devront être en nombre suffisant pour permettre aux personnes d'être réveillées durant leur sommeil quel que soit le lieu siège du départ d'un incendie, chambres avec porte fermée comprises.**

   A noter : un détecteur par chambre et un détecteur à proximité des zones des chambres permet d'éveiller l'attention des personnes endormies ce qui devrait leur permettre de se mettre en sécurité plus rapidement.
3. Dans le cas où la présence d'une activité d'hébergement pour des personnes n'y élisant pas domicile (chambre d'hôte, gîte, etc.), est avérée, solliciter l'avis de la commission de sécurité si l'activité consiste à accueillir plus de 15 personnes ou plus de 6 mineurs, car le bâtiment devra répondre aux dispositions de la réglementation relative aux établissements recevant du public.

RAPPELS :

1. Le contrôle exercé par l'administration ne dégage pas les constructeurs, installateurs et exploitants des responsabilités qui leur incombent personnellement.
2. Les travaux devront être réalisés conformément aux plans et renseignements joints au dossier pour ce qui n'est pas contraire aux observations faites ci-dessus.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Directeur départemental,

Colonel Bruno HUCHER

5

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE D'ECURAS

Section AA 572
Lieudit : Le Chat

Lotissement de la Rue du Bois

PLAN DE COMPOSITION ET PAYSAGER

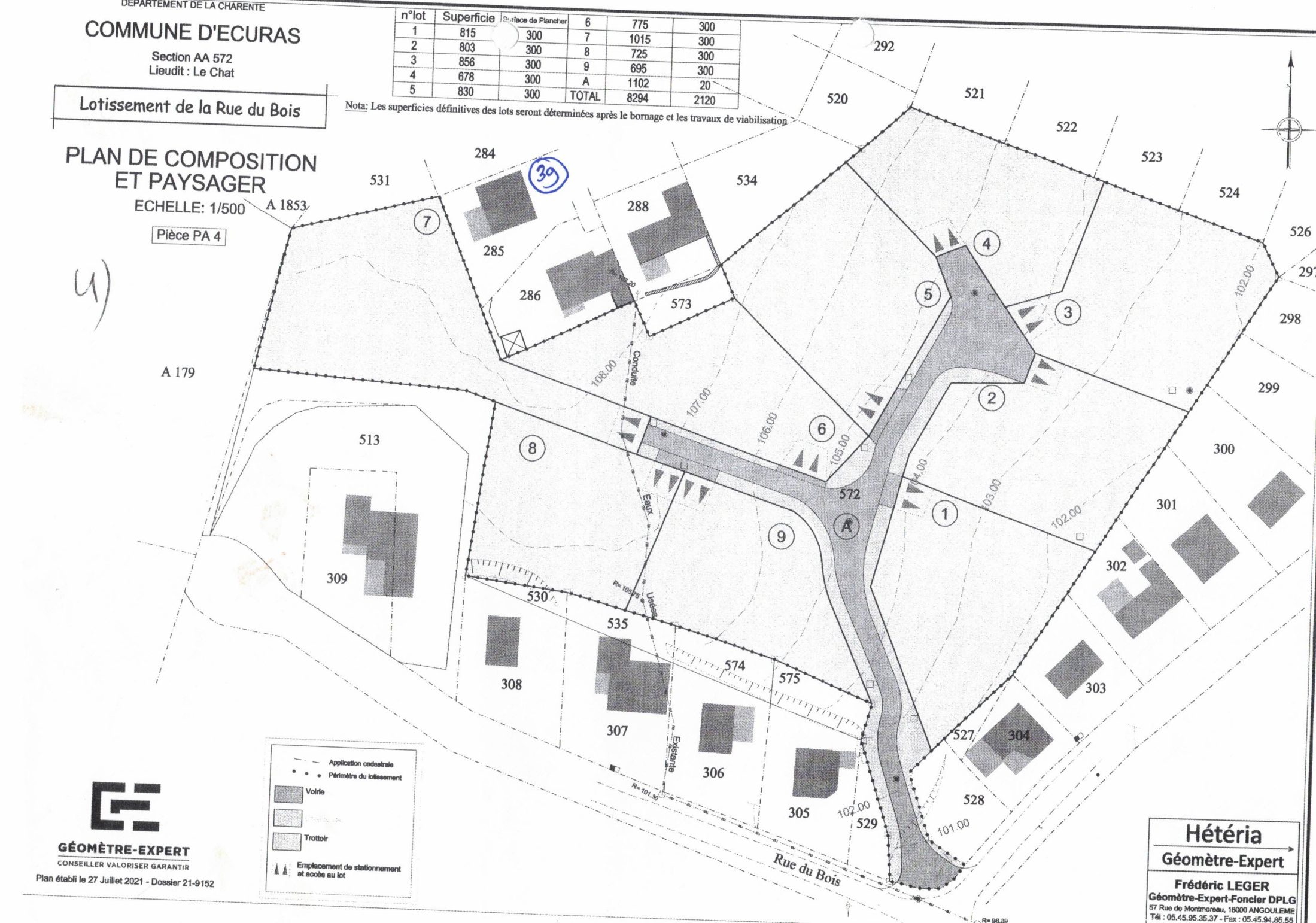
ECHELLE: 1/500

Pièce PA 4

4)

n°lot	Superficie	Surface de Plancher			
1	815	300	6	775	300
2	803	300	7	1015	300
3	856	300	8	725	300
4	678	300	9	695	300
5	830	300	A	1102	20
			TOTAL	8294	2120

Nota: Les superficies définitives des lots seront déterminées après le bornage et les travaux de viabilisation



Application cadastrale
Périmètre du lotissement
Voirie
Trottoir
Emplacement de stationnement et accès au lot

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi le 27 Juillet 2021 - Dossier 21-9152

Hétéria
Géomètre-Expert
Frédéric LEGER
Géomètre-Expert-Foncier DPLG
57 Rue de Montmoreau, 16000 ANGOULEME
Tél : 05.45.95.35.37 - Fax : 05.45.94.85.55