

Commune de BIARD**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de Permis d'Aménager déposée le 12/05/25 et complété le 01/08/25		Dossier N° : PA 86027 25 X0001	
par :	POITOU TERRAINS	pour :	Création d'un lotissement comportant 22 lots et 1 ilot
demeurant à :	59bis Rue des Tourterelles 86280 SAINT-BENOIT	sur un terrain sis à :	Les Bournalières 86 580 BIARD
représenté par :	Armand MARCIREAU	Surface de plancher :	0 m²
		Nb bâtiments :	-
		Nb de logements :	-
		Destination :	Indéterminée

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 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 janvier 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 les mises à jour en date du 30 mai 2018 et 16 juillet 2019, vu la modification, la modification simplifiée, la mise en compatibilité en date du 27 septembre 2019, vu la mise à jour en date du 30 septembre 2019, vu la modification simplifiée en date du 24 septembre 2021, vu la modification en date du 7 avril 2023, et vu la mise en révision en date du 26 juin 2015 et notamment la réglementation applicable à la zone AUm1 ;

VU la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble des communes de Grand Poitiers en date du 25 juin 2021 ;

VU l'avis de SRD en date du 26/08/2025 ;

VU la consultation de la Direction Déchets – Economie circulaire de Grand Poitiers, en date du 25/08/2025 ;

VU l'avis réputé favorable de la Direction Déchets – Economie circulaire de Grand Poitiers ;

VU la consultation de la Mission Vélo de Grand Poitiers, en date du 25/08/2025 ;

VU l'avis réputé favorable de la Mission Vélo de Grand Poitiers ;

CONSIDERANT que le projet est réalisé en zone AUm1 du PLUi de Grand Poitiers ;

CONSIDERANT que les articles 3 et 4 du règlement de la zone précitée énoncent les modalités réglementaires relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies et par les réseaux ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la réalisation d'un lotissement avec création de voirie et de réseaux ;

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 AR72, AR73, AR74, AR208, AR 285, AR286, AR287, AR289, AR291, AR293 et AR 294 sur la Commune de Biard, terrain d'une superficie totale de 11 170 m² aux Bournalières, tel qu'il est délimité sur le plan joint en annexe du présent arrêté sous les réserves énoncées ci-après :

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 36.

Article 4 : La Surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 5 640 m², répartie par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots, avec remise aux attributaires d'un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot, à joindre à la demande de permis de construire.

Article 5 : Le programme des travaux est complété comme suit :

- **Prescriptions de la Direction Eau-Assainissement de Grand Poitiers**

Rétrocession des espaces public :

L'aménageur constitue une ASL dans le cadre de la création du lotissement. Les espaces communs étant non conforme aux prescriptions de Grand Poitiers Communauté Urbaine, ils resteront privés.

Dans le cas d'une rétrocession ultérieure, les équipements et espaces publics devront respecter les prescriptions de Grand Poitiers Communauté Urbaine à la date de cette rétrocession. Par conséquent, les modifications induites par la mise en conformité avant rétrocession seront réalisées par le propriétaire et à la charge de celui-ci.

Assainissement :

L'assainissement sera réalisé en système séparatif.

Réseau eaux usées existant Ø 200 mm Rues Conférence et Comice

S'il y a lieu, le pétitionnaire fera une demande de branchement auprès de la Direction Eau-Assainissement de Grand Poitiers Communauté urbaine (tel : 05 49 52 37 29) au minimum 1 mois avant le début des travaux.

Chaque branchement eaux usées sous domaine public sera réalisé par la Direction Eau-Assainissement par l'établissement d'un devis prenant en compte la longueur du branchement et la profondeur du tabouret de raccordement.

Le pétitionnaire devra tenir compte des données techniques liées aux réseaux d'assainissement collectif existants (profondeur, altimétrie, pente...) et s'engage à faire tout le nécessaire pour que la totalité des eaux usées issues des futurs bâtiments soient raccordés gravitairement.

Selon les contraintes techniques de raccordement, et/ou si le terrain aménagé est en contre bas de la route, le pétitionnaire pourra être dans la nécessité d'installer un système privé de refoulement des eaux usées.

Les branchements eaux usées sous domaine privé devront être munis d'un système de protection contre le reflux des eaux d'égout conformément au règlement Sanitaire Départemental du 31 décembre 1979 (chapitre III, section II, article 44).

En aucun cas, la Direction Eau – Assainissement ne pourra être tenue pour responsable en cas de non-respect des consignes ci-dessus ou des avis délivrés par les agents de la Direction Eau – Assainissement.

Les eaux usées seront dirigées vers un poste de refoulement. Le poste de refoulement existant étant insuffisant, il devra être supprimé et remplacé par un nouvel équipement capable d'accueillir les effluents de l'ensemble de la zone (existant et futur). L'aménageur portera la charge technique et financière de la création du nouvel équipement ainsi que la suppression de l'ancien. L'équipement créé devra correspondre aux prescriptions techniques de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Eau potable :

Réseau eau potable existant Ø 110 mm Rues Conférence et Comice.

S'il y a lieu, le pétitionnaire fera une demande de branchement, auprès de la Direction Eau - Assainissement de Grand Poitiers Communauté urbaine (tel : 05 49 52 37 29), au minimum 1 mois avant le début des travaux.

Les frais de branchement (valeur 2024 à titre indicatif) feront l'objet d'un devis comportant une partie fixe (1 221,36 € HT) et une partie variable (136,82 € HT par mètre linéaire de tranchée entre la conduite principale et le compteur).

Le compteur sera posé en limite du domaine privé, afin d'être facilement accessible aux agents de la Direction Eau - Assainissement.

Eaux pluviales :

Réseau existant Ø 300 mm Rue Conférence

Conformément au PLU :

- Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux des surfaces étanches (toiture, accès imperméables, terrasses imperméables, annexes...) seront collectées sur la parcelle afin d'être infiltrées ou stockées après vérification de la perméabilité du sol. Tous ces dispositifs doivent prendre en compte l'environnement immédiat de la parcelle (précautions envers les riverains limitrophes).
- Le projet, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE. La gestion des eaux de pluie à la parcelle sera dimensionnée pour une pluie de référence centennale de 60 mm en 1 heure (60 l/m²), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3l/s/ha.



- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie de référence, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.
- Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement, le débordement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Les eaux de pluie des espaces communs seront dirigées vers un ouvrage de stockage existant rue Conférence.

L'aménageur devra vérifier que cet ouvrage est conforme au dossier Loi sur l'eau ainsi que son dimensionnement. L'ouvrage devra avoir une capacité de gestion conforme à la pluie de 60mm. Si besoin, l'aménageur devra modifier les ouvrages de gestion des eaux de pluie à ses frais.

Les eaux de pluie de chaque lot seront dirigées vers un ouvrage de stockage et d'infiltration dimensionné pour une pluie de 60mm en 1 heure. Au-delà, une surverse vers les espaces communs est possible.

L'indice de vide des matériaux devra être considéré dans le dimensionnement total de l'ouvrage.

- Les prescriptions particulières édictées par la Direction Générales des Aménagements et de l'Entretien des Espaces Publics de Grand Poitiers et reproduites en annexe ci-jointe seront rigoureusement respectées.
- Les prescriptions particulières édictées par SRD et reproduites en annexe ci-jointe seront rigoureusement respectées.

Article 6 : 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 7 : Les travaux définis au programme joint au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté et passé ce délai ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à un an **sous peine de caducité.**

Article 8 : 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.

Fait à BIARD,

L'avis de dépôt de la PA 86027 25 X0001 a été affiché en date du 16/05/2025



INFORMATION LIQUIDATION DES TAXES :

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500€.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L.331-24 du code de l'urbanisme.

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'issue 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 démolir.

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 à la mairie
- soit déposée sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) si votre dossier initial a été déposé sur cette plateforme.

- **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.



NOTE AUX CONSTRUCTEURS

MODIFICATIONS DES REGLES D’AFFICHAGES* DES AUTORISATIONS ET DECLARATIONS D’URBANISME

Les articles A 424-15 à A 424-19 et R 424-15 du code de l’urbanisme indiquent les formalités d’affichage des permis de construire, d’aménager ou de démolir explicite ou tacite ainsi que la déclaration préalable.

Cet affichage doit être effectué par le bénéficiaire du permis ou de la déclaration sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80cm.

Ce panneau doit indiquer obligatoirement :

- **Le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire**
- **Le nom de l’architecte, auteur du projet architectural**
- **La date de délivrance**
- **Le numéro du permis**
- **La nature du projet**
- **La superficie du terrain**
- **L’adresse de la mairie où peut être consulté le dossier**

En fonction de la nature du projet, le panneau devra éventuellement indiquer les champs suivants :

- surface de plancher autorisée
- hauteur de la, ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au terrain naturel
- nombre maximum de lots prévus (cas d’un lotissement)
- nombre total d’emplacements et s’il y a lieu le nombre d’habitations légères de loisirs prévues (cas d’un terrain de camping ou parc résidentiel de loisir)
- surface des bâtiments à démolir

Dans tous les cas, le panneau doit comprendre également les mentions suivantes :

« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du premier jour d’une période continue de 2 mois d’affichage sur le terrain du présent panneau (Art R600-2 du code de l’urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (Art R600-1 du code de l’urbanisme). »

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Je vous rappelle qu’il est indispensable d’assurer cette publicité dès la délivrance tacite ou expresse du permis ou de la déclaration ; le délai de recours contentieux de 2 mois ne peut courir qu’à compter de la date d’affichage du panneau sur le terrain.

En cas de recours contentieux, conformément à la jurisprudence, il vous appartiendra de prouver que l’affichage a été fait en temps voulu et dans les formes réglementaires.

A noter qu’à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l’Achèvement des Travaux (DAACT) en mairie, aucun recours en annulation pour défaut d’affichage d’un permis ou d’une déclaration ne sera recevable à compter d’un an après la date de ce dépôt.

*pour travaux sur immeuble classé, se référer à l’arrêté du 9 novembre 2007 NOR : MCCL07769278A sur les conditions particulières d’affichage.

