

Commune de GUENROUET

date de dépôt :29/12/2008
demandeur : BATIPROMO
pour : **lotissement de 15 lots**
adresse terrain : Rue du moulin de la justice
44530 GUENROUET

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de GUENROUET

Le maire de GUENROUET,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 29/12/2008 par la société BATIPROMO, représentée par Monsieur PAJOT Philippe demeurant 17, la grande noe 44630 PLESSE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement en 15 lots ;
- sur un terrain de 13289,00m² situé rue du moulin de la justice 44530 GUENROUET ;

Vu le plan de situation, la notice, le plan de l'état actuel, les vues coupes et photographies, le plan de composition, le programme et les plans de travaux d'équipement, la ou les hypothèses d'implantation, le projet de règlement et l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 17/12/1991 modifié le 27/04/2005;

Vu l'avis favorable de monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et Secours en date du 05/02/2009;

Vu l'avis de Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 02/03/2009;

Vu l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique en date du 06/03/2009

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé rue du moulin de la justice, à GUENROUET (44530), en la réalisation d'un lotissement de 15 lots sur un terrain d'une superficie de 13289,00 m²;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les réserves et prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours seront respectées (copie ci-jointe)

Les prescriptions émises par le Conseil Général de Loire Atlantique seront respectées (copie jointe).

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 15.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4500m².

Fait, le 7 Mars 2015

Le maire, empêché

Pour le maire
L'adjoint

Frédéric GUILLOU



Transmis à la Sous Préfecture, le

Notifié au pétitionnaire, le

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NOTA BENE :

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- de la taxe locale d'équipement (T.L.E.)
- de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S),
- de la Taxe Départementale pour les Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement (T.D.C.A.U.E.),
- de la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E) en application de l'article L 1331.7 du code la santé publique,

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

ANNEXE AUX ARRETES DE PERMIS D'AMENAGER

- Le lotisseur déposera, en Mairie, en double exemplaires, une déclaration d'ouverture des travaux d'aménagement du lotissement.
- L'arrêté d'autorisation sera remis aux acquéreurs de lots. Il doit leur avoir été communiqué préalablement.
Les actes mentionneront que cette formalité a été effectuée.
- L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par le lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.
- La vente des lots pourra intervenir :
 - a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l' Urbanisme,
 - b) soit dans les conditions définies à l'article R 442-13 du Code de l' Urbanisme.
- Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du Code de l' Urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordé :
 - a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l' Urbanisme,
 - 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(s) lot(s) soient achevés.

ARCHÉOLOGIE PREVENTIVE :

Il convient de rappeler que, concernant les découvertes fortuites, **les articles L 114-3 à L 114-5 et L 531-14 du Code du Patrimoine restent applicables** et donc lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, **l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate** au maire de la commune, lequel doit prévenir :

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
(Service Régional de l' Archéologie)
1 rue Stanislas Baudry – B.P. 63518 - 44035 NANTES Cédex 1
Tél 02.40.14.23.30.**

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ REDUITE

L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur l'obligation du respect des dispositions :
- de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- **des décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.**
- de l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 consolidé au 3 février 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

PROTECTION SANTÉ DES TRAVAILLEURS

Les prestations objet de la présente opération sont régies par les dispositions de la loi n°93.1418 du 31/12/1993 relative à la sécurité et à la protection de la santé des travailleurs et des textes réglementaires qui en découlent. En conséquence, un coordonnateur devra être missionné par le maître d'ouvrage.

LOI SUR L'EAU

La nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92.3 du 3/01/1992 de la loi sur l'eau stipule :

« 5. Ouvrages d'assainissement :

5.3.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant :

- supérieure ou égale à 20 ha : soumis à autorisation.
- supérieure à 1 ha mais inférieure 20 ha : soumis à déclaration. »

En fonction des seuils susvisés, il appartient au lotisseur de déposer, en Préfecture, une déclaration ou une demande d'autorisation.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu des dispositions contenues dans la loi n° 86.13 du 6.01.1986 et le décret n° 86.514 du 14.03.1986, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation, sauf si une majorité qualifiée de colotis en demande le maintien. Toutefois, dans cette dernière hypothèse, si l'autorité administrative juge le maintien demandé inopportun, elle peut, après enquête publique, décider de la suppression des règles.

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.

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 deux 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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 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 (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.