

**ARRÊTÉ n°16-2011
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune du Cellier**

Le maire du Cellier,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24 novembre 2010 par BATIPROMO, représenté par M. PAJOT Philippe demeurant Lieu-dit La Grande Noë, Plessé (44630), et le Cabinet BARBERY - CATTANEO - GAUTIER, représenté par M. BARBERY demeurant 2 Rue de la Gare, Savenay (44260);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 19 lots ;
- sur un terrain situé Lieu-dit La Savariais, au Cellier (44850) ;

Vu le plan de situation, la notice, le plan de l'état actuel, les vues coupes et photographies, 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 approuvé le 30 septembre 2008 ;

Vu l'avis favorable de l'E.P.D.S.I.S. prévision Groupement ANCENIS-CHATEAUBRIANT en date du 20/12/2010 ;

Vu l'avis favorable de Agence Régionale de Santé Pays de la Loire en date du 30/12/2010 ;

Vu l'avis favorable du CONSEIL GENERAL, Délégation de l'Aménagement du Pays d'Ancenis (DAPA), en date du 17/01/2011;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 2°a) ;

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-1 à L. 1331-12 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19/05/2010 instaurant la participation de raccordement à l'égout ;

Considérant la délibération du 19/05/2010 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 2 700,00 € (deux mille sept cents euros) par logement ;

Considérant que le projet comporte 24 logements ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 19.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 200m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : conformément au tableau de répartition, page 3 du règlement.

Article 3

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 64 800,00 € (soixante-quatre mille huit cents euros).

Fait à LE CELLIER, le 31 janvier 2011

Le Maire,
Gilles BOURDU
P/le Maire et P/délégation
Bertrand ROBERT
Adjoint à l'Urbanisme



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

NOTA BENE :

- Le bénéficiaire de l'autorisation est invité à respecter les observations émises par **Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours** dans son avis en date du 20/12/2010, ci-annexé.
- Les réserves ou observations émises par **Monsieur le Président du Conseil Général**, gestionnaire de la voirie départementale, dans son avis en date du 17/01/2011, ci-annexées seront respectées.
- 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.),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.
- 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. 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 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.

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.

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.