



Dossier n° : PA 044 087 22 B 3001

dépôt : 30/09/2022

Affichage avis de dépôt : 30/09/2022

Complété le : 19/01/2023

Demandeur : IFI AMENAGEMENT, représentée par M. Claude CABUS
27bis route du Mortier Vannerie – CS 52411 – 44124 VERTOU Cédex

Pour : réalisation du lotissement « Clos de l'Espérance » composé de 19 lots à bâtir et de 7 places de stationnement)

Surface de plancher créée : 0m²

Terrain situé : allée de l'Espérance 44270 Machecoul-Saint-Même

Cadastré : AR-0055

IFI AMENAGEMENT

Monsieur Claude CABUS

27bis route du Mortier Vannerie – CS52411

44124 ORVAULT

Le Maire de la Ville de Machecoul-Saint-Même

VU la demande présentée le 30/09/2022 par IFI AMENAGEMENT, représentée par M. Claude CABUS ;

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation du lotissement « Clos de l'Espérance » composé de 19 lots à bâtir et de 7 places de stationnements communes ;
- sur un terrain situé allée de l'Espérance, 44270 Machecoul-Saint-Même

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (territoire de Machecoul) ;

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique en date du 24/10/2022 ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 02/11/2022 ;

VU l'avis de VEOLIA Eau en date du 22/12/2022 ;

VU l'avis d'ATLANTIC'EAU en date du 09/01/2022 ;

VU l'avis de la DDTM – service prévention des risques – en date du 31/01/2023 ;

VU la convention signée entre la commune de Machecoul-Saint Même et IFI AMENAGEMENT pour la prise en charge des frais d'extension du réseau d'électricité en date du 16/01/2023 ;

Considérant l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui indique : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de [l'article 4](#) de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article [L. 332-30](#).

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »

Considérant l'avis d'ENEDIS qui indique qu'une extension d'une longueur de 23 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération est nécessaire ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants :

Article 2 : Le nombre maximum de lots ne pourra être supérieur à 19.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3800 m² : chaque lot aura une surface de plancher maximale de 200m²

Le lotisseur effectuera à ses frais tous les travaux et aménagements prévus dans les documents ci-annexés.

Aucune mutation entre vifs ou location de terrains compris dans le lotissement ne pourra être effectuée avant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation. Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après, l'achèvement des travaux prévu par l'article R 442-18a du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation, à condition que les équipements desservant chaque lot soient achevés.

L'Association Syndicale des acquéreurs des lots sera propriétaire des sols voies et espaces libres du lotissement ainsi que des réseaux. Elle aura la charge et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces terrains et réseaux jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le règlement annexé au présent arrêté complète, pour les règles qu'il définit, les prescriptions du règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire. Dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date du permis d'aménager, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant le lotissement cessent de s'appliquer lorsque le lotissement est autorisé depuis au moins 10 ans.

Avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire :

- a) du présent arrêté
- b) du plan de composition
- c) du règlement

Article 3 :

Les frais d'extension du réseau électrique estimés à 3320,59 euros Hors Taxes seront à la charge du lotisseur conformément à la convention susvisée.

Le 07 FEV. 2023

Le Maire,
Laurent ROBIN



INFORMATIONS :

Les travaux ne pourront commencer qu'après l'obtention de l'accord de Monsieur le Préfet concernant le dossier « Loi sur l'Eau ».

Transmis :

- au contrôle de légalité le : 07 FEV. 2023
- au pétitionnaire le : 07 FEV. 2023

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, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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.

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 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.