

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 044 141 20 A3001

Commune de LA REMAUDIERE

déposé le 13/03/2020

et complété le 13/03/2020

demandeur : IFI AMENAGEMENT

pour : **Création lotissement 13 lots**

adresse terrain : **Rue du Bouyeur de Cru**
44430 LA REMAUDIERE

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de LA REMAUDIERE

Le maire de LA REMAUDIERE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 13/03/2020 par IFI AMENAGEMENT demeurant 2 Rue Marie Curie CS 52411 à VERTOU CEDEX (44124) , et enregistrée sous le n° PA 044 141 20 A3001;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement en 13 lots ;
- sur un terrain de 8071 m² situé Rue du Bouyeur de Cru ;

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 l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

Vu l'Ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

Vu l'Ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/01/2012, modifié le 14/10/2013, le 30/06/2017, mis en compatibilité le 20/07/2018 et modifié le 11/03/2020 ;

Vu l'avis du SYDELA en date du 07/05/2020 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 21/04/2020

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Sèvre et Loire en date du 19/05/2020

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé Rue du Bouyeur de Cru, à LA REMAUDIERE (44430), en la réalisation de Création lotissement 13 lots sur un terrain d'une superficie de 8071 m²;

Considérant la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) en date du 16/06/2020

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Le projet nécessite une extension de 300 ml du réseau électrique pour un montant de 38 191.16 € à la charge du pétitionnaire.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2600 m², soit 200 m² par lot.

Fait, le 25/06/2020

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Hervé CREMET



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Date d'envoi au Préfet	: 25/06/2020
------------------------	--------------

Cadre réservé à l'administration	
Date d'envoi au demandeur	: 25/06/2020
Date d'affichage en mairie	: 27/03/2020

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 04/06/2020, ci-annexé.

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

- de la Taxe d'Aménagement – part départementale
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),

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 et suivants du même code, 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 de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, 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.

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'État. 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 3 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. 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

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.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- Soit adressée au Maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale
- Soit déposée contre décharge à la Mairie.

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.

INFORMATIONS ANNEXES À L'ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMÉNAGER

URBANISME

- **Déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n°13407)** : le lotisseur doit la déposer en mairie, en trois exemplaires, dès le commencement des travaux d'aménagement du lotissement (art. R.424-16 du code de l'urbanisme).
- **Communication auprès des acquéreurs de lots** :
L'arrêté de permis d'aménager sera remis aux acquéreurs de lots. Il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionneront que cette formalité a été effectuée (art. L.442-7 du c. de l'urbanisme).
- **Vente des lots autorisée** :
 - 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 c. de l'urbanisme,
 - b) soit dans les conditions définies à l'article R.442-13 du c. de l'urbanisme.
- **Délivrance des permis de construire** :
En vertu des dispositions de l'article R.442-18 du c. 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 c. 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 PRÉVENTIVE

Selon l'article L.531-14 du c. du patrimoine relatif aux découvertes fortuites, 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.
Courriel : sra.paysdelaloire@culture.gouv.fr

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

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 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

LOI SUR L'EAU

Il appartient au lotisseur de déposer, en Préfecture, une déclaration ou une demande d'autorisation dans le cas où son projet est concerné par la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du c. de l'environnement :

Il s'agira notamment la rubrique 2. 1. 5. 0. :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha : soumis à autorisation

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : soumis à déclaration

Instruction d'une demande de Consultation d'une Autorisation d'Urbanisme

Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A Orvault, le 07/05/2020

Références du dossier	
PA.044.141.20.A3001 déposé le : 13/03/2020 en mairie de La Remaudière Adresse du projet : RUE DU BOUILLEUR DE CRU Parcelle(s) : 0B - 0775,0B - 1165,0B - 1170,0B - 1478,0B - 1481,0B - 1506,0B - 1513	Demandeur : IFI AMENAGEMENT 2 RUE MARIE CURIE 44120 VERTOU Représenté par :
Date de réception au SYDELA : 14/04/2020 contact : urbanisme.sydele.erdf@sydele.fr	

Partie Réservée au SYDELA

Le projet nécessite la construction d'un réseau électrique :

- Sous maîtrise d'ouvrage du SYDELA
- Sous maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS (sur le domaine privé).
Un chiffrage sera communiqué ultérieurement par Enedis au porteur du projet lors de sa demande de raccordement

Le ou les branchement(s) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS, et à la charge du pétitionnaire. Le pétitionnaire devra se rapprocher d'ENEDIS pour effectuer sa demande de raccordement et en connaître le coût.

Accueil Raccordement Electricité
 Tél : 09.69.32.18.82
 Mail : serviceclients-paysdelaloire@enedis.fr
<https://www.enedis.fr/raccordement>

Selon les modalités financières du SYDELA, la contribution globale estimée de 38191,16 € HT sera à la charge du Pétitionnaire
Cf. Tableau(x) ci-après détaillant le calcul de la contribution

Le montant des travaux de construction d'un réseau électrique et de génie civil téléphonique (ICE) estimé et référencé dans ce document correspond aux conditions financières du SYDELA. Il est valable pour une année. Ce montant peut évoluer en fonction de la date effective de réalisation des travaux.

Observations :

En l'absence d'information sur la puissance de raccordement nécessaire au projet susvisé, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance égale à 110 kVA. La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit doit être indiquée, en réserve dans la rédaction de l'acte d'urbanisme.

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. La participation financière définie par le SYDELA a été établie sur la base de la création d'un poste de transformation HTA/BT au sein du terrain d'assiette (cf « P » selon le plan joint). L'emplacement du poste de distribution sur l'emprise du projet pourra être revu avec le porteur du projet.

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre. Avant d'entreprendre des travaux à proximité, il sera nécessaire d'adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à l'exploitant de l'ouvrage de distribution publique d'électricité. ENEDIS Accueil Raccordement Electricité Tél : 02.40.41.02.50 Mail : urepdl-dict@enedis-grdf.fr

Calcul de Contribution globale*

* La contribution globale demandée tient compte de la part portée par le SYDELA (40%) dans le cadre d'extension du réseau électrique.
Contribution globale = (Coûts estimés des travaux de construction du réseau électrique HT x 60%) + (Coûts estimés des travaux ICE HT x 100%)
 + Coûts estimés de la TVA liée aux travaux ICE

Contribution ELECTRICITE – Mode de Calcul			
	Longueur (en mètres linéaires)	Coûts estimés des travaux de Construction d'un réseau électrique (€ HT) (hors branchement(s))	Contribution répercutée (60% du coût estimé)
Sous domaine public et / ou privé, Construction d'un réseau électrique HTA (avec création 4UF 250 kva/ mutation de poste HTA/BT si nécessaire)	300	63651,94	38191,16
Sous domaine public et ou privé, Construction d'un réseau électrique BT	0		

Contribution ICE – Mode de Calcul				
	Longueur (en mètres linéaires)	Coûts estimés des travaux ICE (€ HT) (hors frais d'accès au réseau)	Coûts estimés de la TVA liée aux travaux ICE (€) (hors frais d'accès au réseau)	Coûts estimés des travaux ICE (€ TTC) (hors frais d'accès au réseau)
Sous domaine public, Construction Génie Civil Téléphonique (ICE)		Montant non estimé		

PARTIE RESERVEE A LA COMMUNE

La commune accepte l'Autorisation d'Urbanisme (veuillez nous joindre l'arrêté d'urbanisme).

Il est demandé à la commune de confirmer que la contribution estimée pour les travaux décrits ci-avant sera portée par le pétitionnaire.

OUI (prise en charge par le pétitionnaire)

IMPORTANT : Le document ci-joint « Demande d'extension du réseau public de distribution électrique et de desserte téléphonique liée à une Autorisation d'Urbanisme » doit être remis au pétitionnaire.

Ce document est nécessaire à l'ouverture d'un dossier travaux. Sans transmission au service Urbanisme du SYDELA de ce document dûment renseigné, votre demande ne pourra être traitée.

NON (prise en charge par la commune)

Il est demandé de confirmer que la commune prend en charge :

La participation pour la construction du réseau électrique de 38191.16 € HT,

La participation pour la construction du Génie Civil Téléphonique (ICE).

La participation financière pour la construction du Génie Civil Téléphonique (ICE) sera estimée par nos services opérationnels dans le cadre de votre demande d'extension.

IMPORTANT : La signature du présent document par Mr ou Mme Le Maire vaut accord pour le lancement de l'étude d'exécution.

Dans le cadre d'un abandon des travaux, le montant des études sera facturé au regard des modalités financières définies par le SYDELA. (consultable sur le site internet : www.sydele.fr)

Date souhaitée de mise en service *: __/__/____

Il est à noter que la réalisation de l'opération selon sa complexité technique pourra s'étendre entre 5 mois à 1 an à compter de cet accord (hors mise en service)

Le Maire
(Cachet et signature)

Pour le Maire
l'Adjoint délégué
H. Cœnet

