

Commune de BEAUCE LA ROMAINE

date de dépôt : 12/09/2018

demandeur : Monsieur SCHOTT TOUCHARD Sébastien représentant la CACL Aménagement Foncier

pour : création d'un lotissement de 26 lots à bâtir et 3 ilots

adresse terrain : rue de la Clé des Champs - Sentier au Fromage, lieu-dit Ouzouer-le-Marché, 41240 BEAUCE LA ROMAINE

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de BEAUCE LA ROMAINE**

Le Maire de BEAUCE LA ROMAINE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 12/09/2018 par Monsieur SCHOTT TOUCHARD Sébastien représentant la CACL Aménagement Foncier sise 26 rue de la Godde, 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE ;

Vu l'objet de la demande :

- création d'un lotissement de 26 lots et 3 ilots ;
- sur un terrain situé rue de la Clé des Champs - Sentier au Fromage, lieu-dit Ouzouer-le-Marché, 41240 BEAUCE LA ROMAINE ;
- cadastré AA n°19, AA n°20, AA n°21, AA n°22, ZB n°41, ZB n°42 et ZB n°43 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OUZOUER-LE-MARCHÉ, approuvé le 17/12/2013 ;

Vu l'avis du Directeur Départemental des services d'incendie et de Secours du Loir-et-Cher (SDIS) en date du 06/11/2018 ;

Vu l'avis ENEDIS, l'électricité en réseau ERDF - cellule AU-CU en date du 29/10/2018 ;

Vu l'article L 332-15 du code de l'urbanisme relatif aux équipements propres à une opération, sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment sur l'alimentation en électricité, 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 ;

Vu l'accord du demandeur relatif à la prise en charge du financement du raccordement au réseau électrique, en date du 09/11/2018;

Vu l'avis de La Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre Val de Loire (DRAC) en date du 23/10/2018 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires, Service Eau et Biodiversité du Loir-et-Cher (DDT SEB) en date du 15/11/2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant décision de non soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas de la demande de création d'un lotissement sur une surface de 7.46 ha, en date du 28/12/2018 ;

Vu l'avis des services techniques, service assainissement de la Communauté de Communes Terres Val de Loire (CCTVL) en date du 26/12/2018 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 24/09/2018, le 22/11/2018 et le 03/01/2019 ;

Considérant que le terrain se situe en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 26 lots et 3 îlots à bâtir d'une superficie totale de 42 437 m² comprenant la construction de voirie, la desserte des réseaux et l'aménagement d'espaces verts et d'un bassin d'orage ;

Considérant que l'avis d'ENEDIS fait apparaître la nécessité d'une extension du réseau électricité ;

Considérant que le raccordement au réseau électrique n'excède pas 100 mètres, il sera à la charge du porteur de projet. Il correspondra exclusivement aux besoins du projet et ne sera pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures en application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2

Le présent lotissement comprend 26 lots et 3 îlots à bâtir dont les caractéristiques figurent sur le plan de composition, la réalisation de 20 places de stationnement pour les visiteurs et de voirie.

Soit 26 lots à bâtir d'une superficie allant de 711 m² à 968 m², et 3 îlots destinés à la construction de logements groupés.

L'accès se fait rue de la Clé des Champs, dans le prolongement de cette rue. La future voie à l'intérieur du lotissement est traversante permettant de distribuer chaque lot. Deux amorces sont créées entre les lots 25 et 26 et ainsi qu'entre le lot 14 et l'îlot 2 permettant une extension du lotissement.

Les lots seront desservis par une voirie interne commune aménagée et chaque accès au lot sera imposé, conformément au plan de composition.

Les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

Les branchements jusqu'aux points d'accès des divers réseaux, seront obligatoirement réalisés en souterrain et à la charge du futur abonné.

Les eaux pluviales des futures constructions seront recueillies et éliminées sur le terrain du pétitionnaire.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et en prenant compte de l'ensemble des besoins.

Les constructions devront respecter les prescriptions du présent arrêté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et les dispositions du présent permis d'aménager.

Les plantations prévues au plan masse du dossier ci-annexé, au titre du volet paysager, seront effectivement réalisées, tant sur les espaces libres de construction que sur les aires de parking.

Au centre du lotissement, la coulée verte arborée devra être aménagée.

Lors de la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Le territoire de la commune d'Ouzouer le Marché est soumis aux aléas de retrait gonflement des sols argileux.

Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Article 3

Les prescriptions émises par M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, dont une copie est annexée au présent arrêté, devront être respectées :

Il conviendra de garantir une défense extérieure contre l'incendie par la présence ou à défaut l'implantation, à moins de **200 mètre** du projet, via les voies utilisables par les engins de secours, d'un point d'eau incendie adapté (normalisé, naturel ou artificiel), susceptible de fournir en tout temps un débit de **60 m³** pendant **1 heure** ou un volume disponible de **60 m³**.

Si le point d'eau incendie retenu est naturel ou artificiel, il conviendra de s'assurer qu'une aire de stationnement de 40m² (4X10m) accessible en tout temps via un cheminement stabilisé de 3 m de largeur et 3.50 m de hauteur minimum soit accolé au PEI pour permettre la mise en aspiration des moyens du SDIS.

Ce PEI fera l'objet d'une visite de réception par le SDIS.

Implantation – isolement

Isolement vis-à-vis des tiers :

Espace libre entre les tiers supérieur ou égal à 3 m

Parois séparatives de degré coupe-feu 1h (REI 60) à minima

Si les conditions d'isolement (distance ou dispositions constructives) ne sont pas respectées, alors les surfaces devront être cumulées pour déterminer les besoins en eau.

La puissance de raccordement électrique, pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 414 kVa triphasé, conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté.

Les frais de raccordement au réseau électrique seront pris en charge par les demandeurs, le barème relatif au coût de cette extension étant annexé à l'avis ENEDIS joint.

Les prescriptions émises par la DREAL qui recommande, quant au lagunage, de procéder aux travaux d'entretien en fonction de la fréquence des constructions dans le lotissement.

Article 4

Le lotisseur devra, avant toute cession des lots et à ses frais, effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilisation du lotissement, pour que les parcelles soient réputées constructibles à la vente.

Les espaces communs du lotissement respecteront les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 35 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Les voiries seront aménagées de façon à prendre en compte les obligations visées par l'article L228-2 du code de l'environnement.

Les espaces aménagés à l'extrémité des voies en impasse devront rester libres de toute occupation et de tout stationnement de véhicules, afin de permettre aux véhicules engagés sur ces voies de faire demi-tour en toute sécurité.

La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance de l'une des autorisations prévues par l'article R442-13 du code de l'urbanisme, dont mention doit être faite dans les actes. Les permis de construire de bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 5

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 26 et 3 îlots divisibles.

La surface de plancher maximale est fixée à 14 762,00 m² sur l'ensemble du lotissement répartis selon les éléments inscrits dans la notice descriptive.

Une association syndicale devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de l'acquisition, de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés sans le domaine communal. Copie de l'acte d'association doit être transmise à Monsieur le Préfet dans un délai d'un mois à partir de la consultation.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à venir.

Article 6

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement. Les montants de la part communale et de la part départementale, ainsi que les modalités de versement, vous seront communiqués ultérieurement.

Le bénéficiaire sera redevable de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L 332-6-4 du code de l'urbanisme.

Cette redevance fera l'objet des titres de recettes correspondants.

Sont annexés au présent dossier :

- PA 1 plan de situation
- Plan de principe de circulation du camion de ramassage des ordures ménagères
- PA 2 notice descriptive du terrain et de l'aménagement
- PA 3 plan topographique
- PA 4 plan de composition
- PA 8a programme des travaux
- PA 8b plan des travaux voirie et espaces verts
- PA 8c plan des travaux réseaux EU/EP tranchée technique
- PA 10a projet de règlement du lotissement
- PA 10b règlement graphique
- PA 11 attestation de la garantie d'achèvement des travaux
- PA 12 engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

Le 25/02/2019

Le Maire,



Le Maire,

Bernard ESPUGNA

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, le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

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, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives 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.

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.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) à télécharger à l'adresse internet suivante :

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R1978.xhtml>

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme 2.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des

exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).