

Commune de MOUZILLON

déposé le 16/12/2022

et complété le 16/12/2022

demandeur : IFI AMENAGEMENT

pour : Lotissement Terre de Vignes – Les Patisseaux -
31 terrains à bâtir + 5 îlots soit 72 nouveaux logements

adresse terrain : Rue de la Botiniere

44330 MOUZILLON

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de MOUZILLON**

Le maire de MOUZILLON,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/12/2022 par IFI AMENAGEMENT demeurant 27 ROUTE DU MORTIER VANNERIE à VERTOU (44120), et enregistrée sous le n° PA 044 108 22 A0002 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement en 36 lots (72 logements au total) ;
- sur un terrain de 24 267 m² situé rue de la Botiniere ;

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 révisé le 22/09/2021 et mis à jour le 16/11/2021 ;

Vu l'avis du SDIS 44 en date du 20/01/2023 ;

Vu l'avis concerté d'ENEDIS et du SYDELA en date du 17/01/2023 ;

Vu l'avis du Service de gestion et collecte des déchets en date du 30/12/2023 ;

Vu l'avis de STGS & Atlantic'eau en date du 31/01/2023 ;

Vu l'avis du Service Technique en date du 04/01/2023 ;

Vu l'avis du SCOT en date du 20/01/2023

Vu l'avis tacite du service ABF en date du 28/02/2023

Vu l'orientation d'aménagement et de Programmation secteur n°10 (Les Patisseaux)

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé rue de la Botiniere, à MOUZILLON (44330), en la réalisation d'un lotissement de 36 lots sur un terrain d'une superficie de 24 267 m²; pour un total de 72 nouveaux logements édifiés sur l'ensemble des lots ou îlots.

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Vu l'avis du SDIS en date du 20/01/2023 : Favorable avec prescriptions :

« [...] De ce fait, il est préconisé d'implanter des hydrants avec un débit horaire de 60 m³/h ou une quantité d'eau utilisable de 120 m³ à une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'entrée principale des habitations de 200 mètres. Le procès-verbal devra être transmis au service opérations/prévision du groupement sud à l'adresse suivante : sopsud.previsionsdis44.fr. [...]»

Article 3

Vu l'avis du Sydela en date du 16/12/2022 :

Le projet nécessite une extension réseau (électrique) de 260 ml. La contribution est estimée à 40 906,46€ HT et sera à la charge du pétitionnaire.

Article 4

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

Lot	Désignation	Nbr de logements	Surf de plancher Maxi
1	Lot libre	1	200 m ²
2	Lot libre	1	200 m ²
3	Lot libre	1	200 m ²
4	Lot libre	1	200 m ²
5	Lot libre	1	200 m ²
6	Lot libre	1	200 m ²
7	Lot libre	1	200 m ²
8	Lot libre	1	200 m ²
9	Lot libre	1	200 m ²
10	Lot libre	1	200 m ²
11	Lot libre	1	200 m ²
12	Lot libre	1	200 m ²
13	Lot libre	1	200 m ²
14	Lot libre	1	200 m ²
15	Lot libre	1	200 m ²
16	Lot libre	1	200 m ²
17	Lot libre	1	200 m ²
18	Lot libre	1	200 m ²
19	Lot libre	1	200 m ²
20	Lot libre	1	200 m ²

21	Lot libre	1	200 m ²
22	Lot libre	1	200 m ²
23	Lot libre	1	200 m ²
24	Lot libre	1	200 m ²
25	Lot libre	1	200 m ²
26	Lot libre	1	200 m ²
27	Lot libre	1	200 m ²
28	Lot libre	1	200 m ²
29	Lot libre	1	200 m ²
30	Lot libre	1	200 m ²
31	Lot libre	1	200 m ²
Ilot A	Logements groupés	9	900 m ²
Ilot B	Logement groupés / accession abordable	6	600 m ²
Ilot C	Logements collectifs	12	900 m ²
Ilot D	Logements collectifs	6	500 m ²
Ilot E	Logements groupés	8	800 m ²
72			9900 m ²

La Surface de Plancher totale maximum du lotissement est de : 9900 m².

Fait, le 02/03/2023

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Gilles MERIODEAU



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 : 09/03/2023

Cadre réservé à l'administration

Date d'envoi au demandeur : 02/03/2023

Date d'affichage en mairie : 16/12/2022

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 20/01/2023, ci-annexé.
- Les réserves ou observations émises la **Direction générale territoires, Délégation du vignoble** en date du 03/01/2023, ci- annexées seront respectées.
- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
 - de la Taxe d'Aménagement (TA),
 - 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