COMMUNE DE LANGUIDIC

PERMIS D'AMÉNAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Déposée le 23/04/2020 **et complétée le** 07/08/2020 et le 09/09/2020 **Avis de dépôt affiché le**		**N° PA 056 101 20 L0001**
Par :	**NEGOCIM**	**Surface de plancher maximale autorisée :**
Demeurant à :	**3 ALLEE FRANCOIS JOSEPH BROUSSAIS 56000 VANNES**	**3055 m²**
Représenté par :	**M. NOINSKI DIDIER**	**Nombre maximum de lots : 18**
Nature des Travaux :	**Création d'un lotissement de 18 lots**	
Adresse du terrain :	**PENN ER STER 56440 LANGUIDIC**	**Destination : habitation**

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LANGUIDIC

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/03/2013, mis à jour les 24/06/2016, 12/10/2017 et 28/11/2018,
Vu l'avis d'Enedis en date du 18/05/2020 qui indique une extension du réseau électrique,
Vu l'accord de prise en charge de l'extension du réseau électrique formulée par M. NOINSKI en en date du 02/09/2020,

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme met à la charge du demandeur la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement,
Considérant que l'avis d'Enedis, indique la puissance maximale de raccordement accordée, à savoir 121 kVA triphasé,
Considérant, que les travaux d'extension de réseau d'électricité, qui n'excèdent pas 100 m de long sont à l'usage exclusif de l'opération à venir,
Considérant, que les travaux empruntent une voie publique dimensionnée pour répondre aux besoins du projet, peut donc être regardée comme un équipement propre nécessaire à l'opération,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le présent permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Prescriptions relatives à la répartition de la Surface de Plancher
Le nombre maximal de lots autorisé est de 18. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **3055** m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau de la notice jointe figurant dans le règlement du lotissement.

ARTICLE 3 : Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public
La réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation.
Concernant l'alimentation en énergie électrique, la puissance globale de raccordement nécessitée par le projet a été estimée à 121 kVA triphasé. Toute contribution financière liée à une demande de raccordement supérieur à la valeur retenue par Enedis sera à la charge du demandeur.
Conformément à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme, le demandeur aura à sa charge le

coût des travaux de branchement au réseau d'électricité estimé par ENEDIS, **à savoir 10039,96 euros HT.**

ARTICLE 4 : Prescriptions relatives aux documents à remettre aux futurs acquéreurs des lots

Conformément aux dispositions de l'article **L.442-7** du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté, y compris les pièces annexées ainsi que, s'il y a lieu, le cahier des charges, devra être remis aux acquéreurs des terrains, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, afin de leur fournir l'indication de leurs droits à construire conformément à l'article **R.442-11** du Code de l'Urbanisme. Aucune vente ne pourra intervenir avant délivrance du certificat prévu à l'article **R.442-13** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Prescription relative aux dépôts des permis de construire

Conformément à l'article **R.442-18** du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles **R.462-1** à **R.462-10**.

LANGUIDIC, le 23 SEP. 2020

Monsieur Le Maire
Laurent DUVAL

MAIRIE DE LANGUIDIC (Morbihan)

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.

DOSSIER TRANSMIS AU PREFET LE : 23 SEP. 2020

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet concerne une coupe et abattage d'arbres, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage est effectué par les soins et à la charge du bénéficiaire sur un panneau d'affichage de forme rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres et installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il doit mentionner le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date de délivrance de l'autorisation ainsi que son numéro, la nature du projet et la superficie du terrain, et, en fonction de la nature du projet, la surface de plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol et la surface du ou des bâtiments à démolir. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et, le cas échéant, le nom de l'architecte ayant établi le projet architectural.
L'affichage doit également mentionner les droits de recours des tiers à savoir : « *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme).* » ; « *Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l'urbanisme)* ».
Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.
Attention : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Rennes d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS A LA DECISION DU MAIRE :

J'attire votre attention sur le fait que la décision référencée ci-dessus, conforme à l'application du code de l'urbanisme, vous permet de réaliser votre projet.

Toutefois, lors de la réalisation de votre projet, il demeure la nécessité, pour vous, de prendre en compte les remarques suivantes :

- Eaux usées : La rue de Penn Er Ster est desservie par le réseau de collecte des eaux usées.

Le réseau EU du lotissement est à raccorder au réseau EU existant, avec un regard accessible en permanence à l'entrée du lotissement en limite du domaine public. Le réseau intérieur au lotissement sera en PVC CR16, diamètre 200mm.

Chaque lot bâti ou à bâtir devra avoir son propre branchement EU, avec un regard accessible en permanence en limite de parcelle, côté voirie. La canalisation de branchement sera en PVC CR16, diamètre 160mm.

L'aménageur construira à sa charge la station de relevage et le refoulement en PEHD PN16

conforme aux indications de Lorient Agglomération. Le refoulement sera raccord à un regard à créer sur l'antenne existante sous la voirie d'accès du lotissement.

Toute création, modification, ouverture de raccordement sur le réseau public EU est à demander à Lorient Agglomération (DEA), à la charge du pétitionnaire.

- Eaux pluviales : L'aménageur créera à sa charge le réseau de collecte des eaux pluviales depuis chaque lot jusqu'à l'exutoire (ruisseau) avec une tête de pont type sécurité.

Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées avec une cuve de récupération et un puisard d'infiltration sur le lots selon les règles d'urbanisme et règlements locaux. Le trop-plein pourra être évacué à faible débit au caniveau de la voirie publique ou au réseau principal d'eau pluviales. Les canalisations de branchement EP seront en PVC CR16, diamètre 200mm.

Toute création, modification, ouverture de raccordement sur le réseau public EP est à demander à Lorient Agglomération, à la charge du pétitionnaire.

- Eau potable : La rue de Penn Er Ster est desservie par le réseau de distribution d'eau potable. L'aménageur créera à sa charge le réseau nécessaire pour desservir tous les lots.

Au cas ou la voirie ne serait pas rétrocédée au domaine public, le lotisseur devra prévoir un compteur géréral à l'entrée du lotissement. A chaque branchement, une bouche à clé n'est pas obligatoire, mais chaque citerneau ou borne comprendra deux robinets sur le rail du compteur : un robinet verrouillable côté voirie et un robinet côté habitation. Le citerneau ou la borne devra être situer en limite de lot accessible en permanence.

Toute création, modification, ouverture de branchement sur le réseau public AEP est à demander à Lorient Agglomération, à la charge du pétitionnaire.

- L'opération se conformera au cahier des charges "lotissements" de Lorient agglomération pour ce qui la concerne. Le plan d'exécution sera à faire valider par Lorient agglomération (DEA) avant le début des travaux. A l'issue des travaux, le pétitionnaire demandera le contrôle du bon raccordement des canalisations auprès de Lorient Agglomération.

- Le pétitionnaire devra prendre en compte l'avis de la Direction Gestion et Valorisation des Déchets en date du 19/05/2020 dont copie ci-annexée.

- J'attire votre attention sur la nécessité d'afficher votre permis d'aménager sur le terrain. L'affichage irrégulier d'un permis n'affecte pas sa légalité mais a une incidence sur le déclenchement du délai de recours contentieux. Celui-ci, en effet, commence à courir à l'égard des tiers le premier jour de l'affichage des pièces requises sur le terrain, pendant une période continue de 2 mois. Pendant la durée des travaux, un panneau d'affichage manquant, incomplet ou comprenant des informations erronées serait donc de nature à fragiliser votre opération et l'exposerait à une contestation tardive.

- Le demandeur est informé que le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles au regard du porter à connaissance du préfet du Morbihan en date du 20/02/2015 (zone d'aléa faible et moyen).

- Le demandeur est informé que la commune est située en zone de sismicité faible (zone II pour le Morbihan).