MAIRIE
de HAUTE-GOULAINE

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

Arrêté n° 2020 - 022

Demande déposée le 31/07/2019 et complétée le 22/11/2019	
Par :	**SAS SURBOISIERE**
Demeurant à :	**5 Boulevard Magenta** **35000 RENNES**
Sur un terrain sis à :	**Rue du Pâtis Forestier - Rue de la Surboisière** **44115 HAUTE-GOULAINE** **71 BC 54, 71 BC 55p, 71 BC 56p, 71 BC 57p, 71 BC 58p, 71 BC 93p**
Nature des travaux :	Lotissement de la « Surboisière 1 » de 161 logements répartis en 60 lots libres et 10 macrolots de 101 logements collectifs ou individuels groupés (dont 58 logements locatifs sociaux)

N° PA 044 071 19 A3002

Surface de plancher : **0 m²**
Surface de plancher antérieure : **0 m²**
Surface de plancher nouvelle : **0 m²**

Le Maire de la Commune de HAUTE-GOULAINE

VU la demande de permis d'aménager présentée le 31/07/2019 par la SAS SURBOISIERE représentée par Monsieur VEYSSET Jean-Marc,
VU l'objet de la demande :

- pour création d'un lotissement de 161 logements répartis en 60 lots libres et 10 macrolots de 101 logements collectifs ou individuels groupés ;
- sur un terrain situé Rue du Pâtis Forestier - Rue de la Surboisière ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-19 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2014 et modifié le 16/02/2018 ;
VU le règlement des zones 1AUh et 1AUha ;
VU l'avis Favorable avec réserve du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique – Groupement territorial de Nantes – Service Opérations Prévision en date du 09/10/2019 ;
VU l'avis Favorable du Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais en date du 24/12/2019 ;
VU l'avis Favorable de la SAUR - services d'eau et d'assainissement en date du 17/09/2019 ;
VU l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Départemental d'Energie de Loire-Atlantique (SYDELA) en date du 03/10/2019 ;
VU l'avis Favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Loire-Atlantique en date du 03/12/2019 ;
VU l'avis Favorable du Conseil départemental de la Loire-Atlantique – Service Aménagement - Délégation vignoble en date du 16/09/2019 ;
VU la convention de Projet urbain partenarial en date du 19/11/2019.

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'un lotissement de 161 logements répartis en 60 lots libres et 10 macrolots de 101 logements collectifs ou individuels groupés sur un terrain situé Rue du Pâtis Forestier - Rue de la Surboisière à Haute-Goulaine, zones 1AUh et 1AUha au Plan Local d'Urbanisme ;

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

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 dont la réalisation est autorisée est de 70.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 18905 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans et au règlement du lotissement (pièce PA 10).

Article 3 :
La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier. Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de TROIS ANS à compter de la notification de la décision au demandeur et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNEE.

Article 4 :
Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :
- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.
- Soit dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 :
Si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 6 :
Les prescriptions formulées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique – Groupement territorial de Nantes - Service Opérations Prévision dans son avis en date du 09/10/2019, devront être respectées.

Article 7 :
Le projet nécessite la construction d'un réseau électrique sous maitrise d'ouvrage du SYDELA. Les travaux à réaliser seront à la charge du pétitionnaire pour un montant de 28 675,97 € HT, conformément à l'avis du SYDELA en date du 03/10/2019.

Article 8 :
Tout projet de construction devra être conforme à la réglementation en vigueur – Zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme, et notamment respecter les dispositions des articles 1AUh 6, 1AUh 7, 1AUh 12 et 1AUh 13 en matière d'implantation des constructions nouvelles, de places de stationnement exigées et d'espaces verts à réaliser.
Le projet de lotissement devra respecter les obligations de production de logement social définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Surboisière annexée au PLU qui impose la réalisation de 36 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'opération.
Les clôtures seront composées d'un grillage paysager en fil de fer fixé sur des piquets bois de section carré de 9 x 9 cm, d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, et doublé d'une haie végétale, conformément au règlement du lotissement (pièce PA 10).
Un visa de l'architecte en charge du projet de lotissement sera obligatoirement prévu pour validation des permis de construire avant le dépôt des dossiers en mairie.

Article 9 :
L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait qu'à l'occasion de tout projet de construction, en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par le pétitionnaire à la fin des travaux conformément au règlement du PLU - zone 1AUh (article 3).

HAUTE-GOULAINE
Le 7 février 2020,

Le Maire,

Marcelle CHAPEAU

Rappels importants :
L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que la présente autorisation ne le dispense pas d'effectuer les formalités de déclaration au titre de la loi sur l'eau avant le commencement des travaux d'aménagement.
POUR INFORMATION :
Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance pour Archéologie Préventive (RAP), qui seront dues par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.
Cette TA se décompose en deux parts :
- une part communale au taux de 5 % (exonération totale pour les abris de jardin) ;
- une part départementale au taux de 2,5%

Le taux de la RAP est de 0,4 %
Vous serez informé ultérieurement du montant de la taxe d'aménagement et de la RAP dont vous serez redevable pour votre projet.

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.

Conformément à l'article R. 423-6 du Code de l'Urbanisme, l'avis de dépôt du présent dossier a fait l'objet d'un affichage en mairie de HAUTE-GOULAINE le 05/08/2019.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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 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.
Par décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, le délai de validité des autorisations d'urbanisme est porté de deux à trois ans. De plus, ce délai pourra être prorogé d'un an, non plus une fois mais deux fois.

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 et conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19.

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.