

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 045 317 10 00001

Commune de Tavers

date de dépôt : 19 mars 2010

demandeur : ORLIM INVESTISSEMENTS,
représenté par Monsieur GARZANDAT Denis

pour : la réalisation d'un lotissement de 24
terrains à bâtir à usage d'habitation

adresse terrain : Chemin de Saint Lomard lieu-
dit "Les Granges", à Tavers (45190)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Tavers

Le maire de Tavers,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 19 mars 2010 par la Sté ORLIM INVESTISSEMENTS, représentée par monsieur GARZANDAT Denis demeurant 151bi Route Nationale, Ingré (45140);

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 24 terrains à bâtir à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé Chemin de Saint Lomard lieu-dit "Les Granges", à Tavers (45190) ;
- pour une surface hors-oeuvre nette créée de 6 000 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 14/04/2006,

VU le permis d'aménager obtenu tacitement depuis le 04/09/2010 ;

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 07/05/2010 ;

VU l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre en date du 30/04/2010 ;

VU l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 06/04/2010 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2003 instituant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal.

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15/11/2003 instituant la participation pour voirie et réseaux sur le secteur des "Grattelièvres",

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18/09/2010 instituant la participation pour voirie et réseaux sur le secteur de "Clos des Granges - Chemin de St Lomard" ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 332-12 c) ;

VU le récépissé de déclaration au titre de l'article L 214.3 du code de l'environnement en date du 02/08/2010, relatif à la création du lotissement "Le Clos Bordeaux",

VU la lettre, en date du 18/08/2010, du Service Eau Environnement et Forêt de la Direction Départementale des Territoires par laquelle ce service déclare ne pas faire opposition à la déclaration susvisée,

VU la convention de rétrocession, en date du 26/05/2010, passée entre la mairie et l'aménageur, de la partie de la parcelle AO n° 167 concernée par l'emplacement réservé n° 9 du plan local d'urbanisme,

Considérant qu'un surplus, hors lotissement, de 95 m² est réservé par le propriétaire,

Considérant que deux terrains de 11 m² et 116 m² situés le long de la limite Est du projet, sont destinés à être cédés au propriétaire riverain, la commune de TAVERS Pour redressement de la limite,

Considérant que le projet comprend vingt cinq lots, soit :

- * les lots numérotés de 1 à 24 destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation
- * le lot n° 25 destiné à la réalisation des voies de desserte, de leur équipement et à l'aménagement des espaces verts,

Considérant la délibération du 15/11/2003 qui fixe forfaitairement le montant de la participation pour voirie et réseaux au titre de la réalisation de voirie et réseaux à 10,98 € (dix euros et quatre vingt dix huit centimes) par m², pour le secteur des Grattelèvres,

Considérant la délibération du 18/09/2010 qui fixe forfaitairement le montant de la participation pour voirie et réseaux au titre de la réalisation de réseaux à 0,89 € (zéro euro et quatre-vingt-dix-neuf centimes) par m² ; pour le secteur du « Clos des Granges – chemin de St-Lomard »

Considérant que, en l'absence de participation pour voie et réseaux du secteur du Clos des Granges, le terrain n'est pas desservi par les réseaux d'électricité,

Considérant qu'ainsi le permis tacite en date du 04/09/2010 est entaché d'illégalité,

Considérant que les délais de recours ne sont pas expirés,

VU la procédure contradictoire prévue par l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12/04/2000,

Considérant que le demandeur n'a pas contesté les motifs évoqués dans la procédure contradictoire, conformément à sa réponse en date du 15/10/2010,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager tacite est RETIRE

Article 2

Le permis d'aménager est ACCORDE pour la création d'un lotissement de 24 lots sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3.

Article 3

- 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 directives de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté devront être respectées.
- Il convient de rappeler que 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.
- Les travaux de raccordement aux différents réseaux laissés en attente par l'aménageur seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.
- Les eaux pluviales seront recueillies et éliminées sur le fonds du pétitionnaire.
- Les constructions devront respecter les dispositions du plan local d'urbanisme. Elles devront respecter également celles des plans et règlement du dossier de permis d'aménager.
- Les lots n° 14 et 17 bénéficient et supportent une servitude de passage réciproque.
- La Commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le lotisseur devra informer les futurs acquéreurs des lots de la nécessité de prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en oeuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

- La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance de l'une des autorisations prévues par l'article R 442-13 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.
- 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 dans 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 constitution.

Article 4

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 24 .

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6 000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : 250 m² par lot à construire

Article 5

Le projet donne lieu à une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L.332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme comprenant :

la PVR pour un montant total de 12 754,27 € (douze milles sept cent cinquante quatre euros et vingt sept centimes) se décomposant comme suit :

Une participation pour la réalisation de travaux (correspondant à la réalisation d'une première phase des travaux de voirie) sur le secteur des « Grattelèvres » d'un montant de 9 695,34 € HT (neuf milles six cent quatre vingt quinze euros et trente quatre centimes).

Une participation pour la réalisation de travaux (correspondant au renforcement du poste transformateur et à l'extension de 25 m du réseau électrique) sur le secteur "Le Clos des Granges - Chemin de St Lomard" d'un montant de 3 058,93 € HT (trois mille cinquante huit euros et quatre vingt treize centimes).

Le 26/10/2010

pour Le maire, D. ANTOINE Jean-Paul, adjoint



Copie sera notifiée à :

- SAS ORLIM Investissements
- SCP PERRONNET
- M. le Directeur des Services Fiscaux du Loiret (Enregistrement et Domaines).
- M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.
- M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles de la Région Centre.
- M. le Chef de l'UTA d'ORLEANS
- M. le Chef d'Agence E.D.F.

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 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'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°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année 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.

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.



Sapeurs-Pompiers

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE et de SECOURS du LOIRET

Direction des Services Opérationnels
Groupement Opérations

Affaire suivie par : Monsieur BAUDOIN Pascal
Référence à rappeler : PB/CC/2010-2345



D.D.T. du Loiret
U.T.A. d'ORLEANS
COURRIER ARRIVÉ le

10 MAI 2010

Le Colonel Jean-François ROCHE

Directeur départemental des services d'incendie
et de secours du Loiret

A

Monsieur le Directeur Départemental
des Territoires
Unité Territoriale d'Aménagement
d'ORLEANS

SemoY, le

07 MAI 2010

LOTISSEMENT "LE CLOS DE BORDEAUX"

Chemin de Saint Lomard
Les Granges
45190 TAVERS

Dossier n° 45-317-0126 – Permis d'Aménager n° 045-317-10-00001 en date du 19/03/2010

Votre transmission du

Objet de la demande :

Le projet intéresse une demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement de 24 lots qui recevront chacun une habitation de 250 m² de SHON, classée en 1^{ère} famille, situé sur un terrain de 17 394 m² de superficie, cadastré section AO n° 167, 168p, 170, 171, 172, 173p, 325, 511, 513 et AP n° 166, 173p, 174p, 175p, 172p et 638.

Documents examinés :

- Attestation DECI de la mairie en date du 06/04/10
- Document CERFA en date du 19/03/10
- 1 jeu de plans en date du 17/03/10

Prescriptions :

Après examen du dossier présenté, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- 1) Les voies permettant l'accès et la mise en œuvre des véhicules de sauvetage et de lutte contre l'incendie devront répondre aux caractéristiques fixées au titre I, chapitre II, article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (voies engins).

Toutefois, une voirie d'accès à ces bâtiments d'habitation pourra satisfaire aux conditions d'accessibilité si sa largeur est au moins égale à 1,80 m et, si la distance maximale pour relier la voie engins par cette voirie soit au maximum de 60 mètres.

- 2) Le poteau d'incendie qui sera implanté dans le lotissement face au lot n° 9, devra être conforme aux normes françaises en vigueur, susceptible de fournir un débit de 1 000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar environ.

Cet hydrant devra être implanté conformément à la NF S 62-200 d'août 2009, être réceptionné par l'installateur qui délivrera l'attestation de conformité. Une copie de cette attestation sera transmise impérativement au Service Départemental d'Incendie et de Secours, groupement opérations – service prévision, qui procédera ainsi à la numérotation de l'hydrant.

- 3) Réaliser la défense extérieure contre l'incendie prévue ou prescrite au présent dossier et ce simultanément aux travaux de construction.

Elle devra être effective et opérationnelle avant l'occupation ou l'ouverture ou la mise en exploitation du projet.

Le service prévision du groupement opérations du Service départemental d'incendie et de secours devra être informé de cette réalisation.

AVIS :

Sous réserve du respect des dispositions mentionnées ci-dessus, j'émet en ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

**Le Directeur départemental
des services d'incendie
et de secours**

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours

Colonel Jean-François ROCHE



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

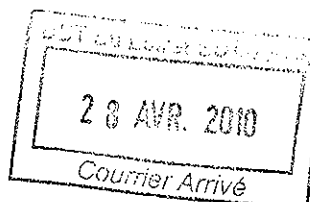
PREFECTURE DE LA REGION CENTRE



Orléans, le 16/04/2010

Direction Départementale
des Territoires du Loiret

131 Faubourg Bannier
45042 ORLEANS Cedex 1



Direction régionale
des affaires culturelles
Centre
Service régional de l'archéologie

Téléphone : 02.38.78.85.41
Télécopie : 02.38.78.12.95

Affaire suivie par Jocelyne
Vilpoux

Nos Réf : 10/jv/fd0164

ACCUSE DE RECEPTION

J'ai l'honneur d'accuser réception, à la date du 07/04/2010 :

www.draccentre.culture.gouv.fr

- du dossier de demande de permis d'aménager n° PA0453171000001

Commune : TAVERS

Lieu-dit / Adresse : Chemin de Saint Lomard lieu dit Les Granges

Pétitionnaire : ORLIM INVESTISSEMENTS

J'ai l'honneur de vous faire savoir que ce dossier ne donnera pas lieu à prescriptions archéologiques en application de l'article L. 522-2 du Code du Patrimoine.

Je vous rappelle toutefois que 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.

Pour le Préfet de la région Centre,
et par subdélégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie,

Laurent BOURGEOU

PJ : dossier en retour



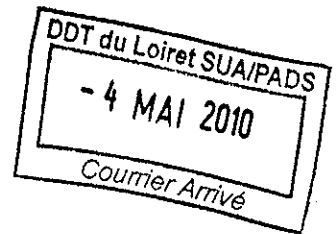
ÉLECTRICITÉ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

ERDF - Cellule AU - CU

Direction Départementale des Territoires
131, faubourg Bannier
45042 ORLEANS

A l'attention de M. Jean-Jacques ANGOT

Téléphone : 0810421713
Télécopie : 0238415529
Courriel : erdf-are-beaucesologne@erdfdistribution.fr
Interlocuteur : MARTIN Melissa
Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme



ORLEANS CEDEX 2, le 30/04/2010

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0453171000001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Numéro :
Voie : Chemin de Saint Lomard Lieu-dit : Les Granges
Localité : TAVERS Code postal : 45190
Référence cadastrale : Section AP , Parcelle n° 166, 173p, 174p, 175p, 172p et 638
Section AO , Parcelle n° 167, 168p, 170 à 173p, 325, 511 et 513
Nom du demandeur : GARZANDAT Denis

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un projet collectif horizontal, nous avons basé notre réponse sur une puissance de raccordement globale du projet par défaut de 288 kVA (24 x 12 kVA monophasé).

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 288 kVA.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une extension¹ du réseau électrique sous maîtrise d'ouvrage d'ERDF est nécessaire pour alimenter cette parcelle. Conformément à l'article 18 de la loi 2000-108, la contribution relative à l'extension hors du terrain d'assiette de l'opération est, hors exception, à la charge de la commune.

Le chiffrage de la contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème approuvé par la Commission de Régulation de l'Énergie le 27 mars 2008.

Notre réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Ce chiffrage est cependant susceptible d'être revu :

- en fonction des actualisations ultérieures du barème de raccordement,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,

¹ au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

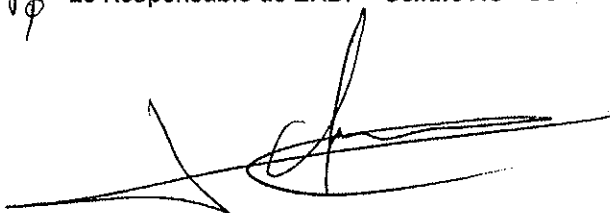
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle retenue par ERDF pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, indiquée ci-dessus, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

ERDF facturera la contribution pour le branchement au demandeur du raccordement lorsque celui-ci en fera la demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Pf

Le Responsable de ERDF - Cellule AU - CU :



PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

Pour information :

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 ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Annexe : Chiffrage de la contribution relative à l'extension hors du terrain d'assiette de l'opération

Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'Autorisation d'Urbanisme. Ce chiffrage est cependant susceptible d'être revu :

- en fonction des actualisations ultérieures du barème de raccordement,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle retenue par ERDF pour instruire la présente autorisation d'urbanisme (voir ci dessus), et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Constitution et envoi ARTICLES 49	1	208.57 €	125.14 €	40 %
Constitution du dossier, envoi et suivi des DR par commune	1	44.66 €	26.80 €	40 %
Délivrance d'une Autorisation de Travaux Sous-Tension	1	168.74 €	101.24 €	40 %
Consignation réseau BT (ou consignation de transfo HTA/BT)	1	253.11 €	151.87 €	40 %
Mise en chantier réseau souterrain Zone en CD3	1	536.27 €	321.76 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé) en CD3	10	76.25 €	457.50 €	40 %
Tranchée sous trottoir - Enrobé, asphalte, pavé, chape béton. Avec CD3	10	52.13 €	312.78 €	40 %
Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant en CD3	1	172.25 €	103.35 €	40 %
Fourniture et Pose Câble BT souterrain 240 mm ² Alu en CD3	20	15.15 €	181.80 €	40 %
Remplacement liaison transfo -tableau BT (11 câbles)	1	1 313.77 €	788.26 €	40 %
Fourniture et pose d'un départ monobloc 400 A pour TIPI	1	201.25 €	120.75 €	40 %
Mutation transformateur type cabine de 250 kVA par un 400 kVA	1	2 470.78 €	1 482.47 €	40 %
Montant total HT			4 173.72 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'ERDF prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ (hors branchements individuels) est de 280 mètres.

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 20 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
- 260 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération.

² Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.

