

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 23/12/2003	Complétée le	N° LT4411003M3003
Par :	SNC LE HAMEAU DE LA GUENARDIERE	
Demeurant à :	6 rue de Thessalie B.P. 4128 44241 – LA CHAPELLE SUR ERDRE	
Représenté par :	MR PATRICK PERION	
Pour :	Lotissement en 85 lots	
Sur un terrain sis :	rue de la Varenne	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,  
Vu le Plan d'Occupation des Sols révisé, approuvé le 20/12/1994, modifié le 18/09/2001,

VU la délibération du Conseil Municipal du 23/03/2004 approuvant le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.)  
La Guénardière

VU la loi n° 2001-44 du 17/01/2001, modifiée le 01/08/2003, instituant le régime de l'Archéologie Préventive,

VU le décret n° 2002-89 du 16/01/2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie Préventive,

VU la notice-programme, le règlement, le plan de situation, le plan de masse, les projets de voirie, d'alimentation en eau, en électricité, d'assainissement, les statuts de l'Association Syndicale Libre constituée entre les acquéreurs de lots,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur de l'Unité Régionale du Réseau Nantes de France Télécom en date du 14/10/2003,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Départemental des Services d'Incendie et de Secours en date du 15/10/2003,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles en date du 25/11/2003,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 4/03/2004,

VU l'avis favorable de Monsieur le Président du Conseil Général en date du 8/06/2004, au titre de la gestion des Routes Départementales,

**ARRETE**

**ARTICLE 1er**

Est autorisé le projet de lotissement "Le Hameau de la Guénardière" en 85 lots d'un terrain d'une superficie de 85.660 m², sis à NORT SUR ERDRE - rue de la Varenne, appartenant à S.N.C. LE HAMEAU DE LA GUENARDIERE et correspondant à la section cadastrale AW n°s 130p - 131p - 132p - 134p - 135 - 136 - 137 - 140p - 141 - 142 - 143 - 149 - 150 - 151 - 152 - 157 - 162 - 163 - 205 - 218p.

La présente autorisation est donnée conformément à la notice-programme, au règlement, au plan de situation, au plan de masse, aux projets de voirie, d'alimentation en eau, en électricité, d'assainissement, ci-annexés, sous les réserves ci-après :

- Les permis de construire ne seront délivrés qu'après réalisation du giratoire sur la R.D.178.
- Les découvertes de vestiges archéologiques **faites fortuitement** à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient 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 - ☎ 02.40.14.23.30).
- Les observations émises par Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Départemental des Services d'Incendie et de Secours dans son avis en date du 15/10/2003, ci-annexé, seront respectées.
- Les observations émises par Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales dans son avis en date du 4/03/2004, ci-annexé, seront respectées.
- Les observations émises par Monsieur le Président du Conseil Général dans son avis en date du 8/06/2004, ci-annexé, seront respectées.

➤ CHAUSSEES :

Les obligations de résultats en matière de déflexion de la chaussée sont les suivantes :

- moyenne des valeurs < 150/100e mm
- toutes valeurs < 200/100e mm

Afin de déterminer les épaisseurs des couches de matériaux nécessaires, il est préconisé au lotisseur de faire procéder à des essais de plaque sur le fond de forme ou sur la couche de forme

➤ RESEAU EAUX USEES :

Les essais d'étanchéité et le passage de la caméra seront effectués par un tiers indépendant de l'entreprise adjudicataire des travaux.

ARTICLE 2

Le lotisseur est autorisé à réaliser son opération en 3 tranches, telles que définies au plan des tranches, à savoir :

- tranche 1 : lots n°s 33 à 75
- Tranche 2 : lots n°s 1 à 32
- Tranche 3 : lots n°s 76 à 85

ARTICLE 3

En application des dispositions de l'article L 332.12 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur sera redevable

=> d'une participation à la réalisation du Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) d'un montant de **735.170,85 EUROS** (SEPT CENT TRENTE CINQ MILLE CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES) payable dans un délai de 2 mois après délivrance de la présente autorisation.

=> d'une Participation au Raccordement à l'Egout (P.R.E.) d'un montant de : **96.805,75 EUROS** (QUATRE VINGT SEIZE MILLE HUIT CENT CINQ EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES) (762,25 euros x 127).

Le versement de cette participation se fera à la date du certificat prévu à l'article R 315.36 du Code de l'Urbanisme permettant la délivrance des permis de construire dans le lotissement.

ARTICLE 4

Le lotisseur sera redevable d'une Redevance d'Archéologie Préventive dont le montant et les modalités de versement vous seront communiqués ultérieurement.

ARTICLE 5

Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

-> de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S)

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

Les montants de cette taxe seront rappelés dans les autorisations correspondantes.

ARTICLE 6

Le lotisseur pourra être autorisé à différer la réalisation des travaux de finition au vu de la production :

=> soit de l'attestation de consignation en compte bloqué d'une somme correspondant au coût desdits travaux,

=> soit de la garantie d'achèvement délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

Dans ce cas, cette autorisation sera subordonnée à l'engagement du lotisseur de terminer les travaux dans un délai maximum de trois ans à compter de la présente autorisation pour la 1ère tranche et de six ans pour les autres tranches.

En cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation de lotir, les sommes nécessaires au financement des travaux restant à exécuter seront remises à l'une des personnes visées à l'Article R 315.37 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux ans et demi après la date de notification du présent arrêté pour la 1ère tranche et cinq ans et demi après la date de notification du présent arrêté pour les autres tranches.

La garantie d'achèvement des travaux ne prendra fin qu'à la date de la délivrance du certificat prévu à l'article R 315.36 a) ou c) du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution complète des prescriptions imposées par l'arrêté de lotir.

#### ARTICLE 7

Le lotisseur déposera, en Mairie, en double exemplaires, une déclaration d'ouverture des travaux d'aménagement du lotissement ; dès leur mise en oeuvre, un exemplaire sera transmis à la Subdivision de l'Equipement concernée.

#### ARTICLE 8

« L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur l'obligation du respect des dispositions des décrets n° 99.756 et 99.757 du 31 Août 1999 complétés par l'arrêté du 31 Août 1999, précisant les prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, en application de l'article 2 de la loi n° 91.663 du 13 Juillet 1991. »

#### ARTICLE 9

Les prestations objet de la présente opération sont régies par les dispositions de la loi n°93.1418 du 31/12/1993 relative à la sécurité et à la protection de la santé des travailleurs et des textes réglementaires qui en découlent. En conséquence, un coordonnateur devra être missionné par le maître d'ouvrage.

#### ARTICLE 10

La nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92.3 du 3/01/1992 de la loi sur l'eau stipule :

« 5. Ouvrages d'assainissement :

5.3.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant :

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1° - supérieure ou égale à 20 ha             | : ..... soumis à autorisation.  |
| 2° - supérieure à 1 ha mais inférieure 20 ha | : ..... soumis à déclaration. » |

En fonction des seuils susvisés, il appartient au lotisseur de déposer, en Préfecture, une déclaration ou une demande d'autorisation.

#### ARTICLE 11

Le présent arrêté d'autorisation deviendra caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois et terminés dans les trois ans à compter de sa notification.

#### ARTICLE 12

Des permis de construire pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

-> soit après la délivrance du certificat d'achèvement de travaux prévu par l'article R 315.36 du Code de l'Urbanisme.

-> soit dans les conditions définies au second alinéa de l'article R 315.39.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13

L'arrêté d'autorisation et le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis aux acquéreurs lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

ARTICLE 14

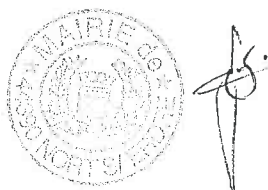
L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par le lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 15 - Le présent arrêté sera notifié à :

➤ **S.N.C. LE HAMEAU DE LA GUENARDIERE**  
**6 rue de Thessalie – B.P. 4128**

**44241 – LA CHAPELLE SUR ERDRE**

A NORT SUR ERDRE, le **18 JUIN 2004**  
Le Maire,

**NOTE IMPORTANTE**

Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu des dispositions contenues dans la loi n° 86.13 du 6.01.1986 et le décret n° 86.514 du 14.03.1986, 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, sauf si une majorité qualifiée de colotis en demande le maintien.

Toutefois, dans cette dernière hypothèse, si l'autorité administrative juge le maintien demandé inopportun, elle peut, après enquête publique décider de la suppression des règles.

☞ ☞ ☞

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS 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...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*).





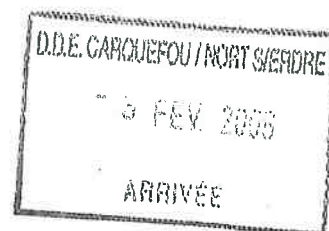


D.D.E.  
Subdivision de Carquefou  
9, rue Joseph Cugnot  
BP 427  
44474 CARQUEFOU CEDEX

Thouaré, le 2 février 2006

Objet :  
*SCCV Les maisons de la Guénardière 1*  
*Lotissement « Le Hameau de la Guénardière »*  
*44 - NORT SUR ERDRE*

A l'attention de Monsieur BRUZON



Monsieur,

Nous vous attestons par la présente que la SCCV Les Maisons de la Guénardière 1 entend réaliser un programme de 5 maisons individuelles dans le cadre d'une copropriété horizontale sur la parcelle lot n° 1 du Lotissement Le Hameau de la Guénardière à Nort sur Erdre et ce conformément au Permis de Construire déposé le 24 janvier 2006

Les maisons seront ensuite vendues sous le régime des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement.

Espérant avoir répondu à votre attente et vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos meilleures salutations.



Jean-Eric FRUCHET

