

COMMUNE DE BRIEC

PERMIS D'AMENAGER UN LOTISSEMENT

Annexe n° 301 - 2023 Urbanisme

**DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

<p>Demande déposée le 20 juillet 2023 Demande complétée les 21 août et 26 septembre 2023 Demande affichée en mairie le 21 juillet 2023</p> <p>Déclarant : CEMI AMENAGEMENT Demeurant 3 Impasse des Mouettes 29 900 CONCARNEAU Représentée par : M. CARVAL Michel</p> <p>Pour : Lotissement Sur un terrain sis à : Route de Landudal Cadastré AE116</p>	<p>Dossier n° PA 029020 23 00001</p> <p>Places de stationnement créées : 3</p> <p><u>Nature des travaux :</u> Création d'un lotissement de 5 lots.</p>
--	--

LE MAIRE

VU le Code des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son livre IV,

VU la demande présentée par la SAS CEMI AMENAGEMENT, représentée par M. CARVAL Michel, demeurant 3 Impasse des Mouettes 29900 CONCARNEAU, en vue d'être autorisé à lotir un terrain de 2920 m², situé Route de Landudal en la commune de BRIEC, cadastré sous le numéro AE116 et le dossier qui l'accompagne,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 16 mai 2013, modifié et révisé de manière allégée le 1er mars 2022 et notamment les dispositions applicables au secteur UHc,

VU les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Finistère (SDIS) du 16 février 2015 applicables aux lotissements, ci-joint annexés,

VU l'arrêté de délégation de fonction n°219/2020 en date du 28 juillet 2020,

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} :

La SAS CEMI AMENAGEMENT, représentée par M. CARVAL Michel, demeurant 3 Impasse des Mouettes 29900 CONCARNEAU, est autorisée à lotir un terrain de 2920 m², situé Route de Landudal en la commune de BRIEC, cadastré sous le numéro AE116 tel qu'il apparaît sur les plans annexés au présent arrêté.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions des pièces jointes en annexe au présent arrêté complétées par celles édictées ci-après, et **notamment par les réserves des articles suivants :**

ARTICLE 2 :

1 - Le nombre maximum de lots autorisés est de 5.

2 - La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1000 m².

3 - La répartition de cette surface de plancher et de l'emprise au sol autorisées entre les lots s'effectuera conformément aux dispositions du tableau ci-après :

N° de lot	Surface de lot (m ²)	Surface de plancher autorisée
1	603	200
2	492	200
3	437	200
4	432	200
5	381	200

4 - Les projets de construction devront respecter le règlement du lotissement (PA 10), notamment les articles liés aux zones aedificandi définies sur le plan de composition (PA 4) joints au présent dossier de demande de permis d'aménager, ainsi que les dispositions du règlement du Plan Local d'urbanisme et notamment de la zone UHc.

ARTICLE 3 :

Les équipements rendus nécessaires par l'opération seront réalisés conformément au programme de travaux ci-joint et annexé au présent arrêté.

Ces travaux seront complétés par les prescriptions suivantes :

● Accès/Voirie

Les accès à créer en abaissement de trottoir sont à la charge du pétitionnaire. Conformément à la délibération Municipale relative aux tarifs municipaux en vigueur, ils sont facturés « prix coutant ».

Dans le cas où le déplacement d'un candélabre serait nécessaire dans le cadre de l'aménagement des accès, celui-ci sera également à la charge du pétitionnaire. Il devra faire l'objet d'une étude préalable et d'un chiffrage par le SDEF.

Une permission de voirie doit être sollicitée auprès de la Commune pour la création de l'accès.

Le constructeur sera tenu pour responsable des dégradations survenues à la chaussée ou au trottoir au niveau de sa propriété par le fait des travaux. En fonction des dégâts occasionnés, il pourra lui être demandé la réfection totale de la plate-forme de la voirie ou du trottoir à l'identique. La délivrance du certificat de conformité sera, entre autres, conditionnée par l'acceptation par la Commune de l'état des trottoirs et chaussées après travaux. L'éventuel déplacement des réseaux, signalisations, tampons ainsi que l'abaissement des bordures du trottoir seront à la charge du pétitionnaire.

● Réseaux

Les réseaux AEP, EU, EP projetés devront respecter les prescriptions édictées par la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale tant au niveau de la conception que de la réalisation. Pour ce faire, l'aménageur devra associer Quimper Bretagne Occidentale à la phase amont de consultation des entreprises pour les prescriptions techniques à respecter (matériaux, diamètre, type équipement, prescriptions poste de relevage etc...), transmettre le plan d'exécution des réseaux au moins un mois avant le début des travaux et associer le représentant de Quimper Bretagne Occidentale aux réunions périodiques de chantier. A défaut, Quimper Bretagne Occidentale se réservera le droit de refuser le raccordement de l'opération et/ou la rétrocession des ouvrages.

a) Eau potable

Il existe un réseau public Route de Landudal. Le projet est considéré comme raccordable.

Conformément au règlement technique AEP de QBO, les canalisations sous pression devront être en PEHD RC.

Un compteur général sera placé sous voie publique ou domaine public, le plus proche possible de la limite de propriété. Conformément au règlement du service d'eau potable de Quimper Bretagne Occidentale, il marquera la limite entre la partie publique du branchement. Cette limite sera caduque au moment de l'éventuelle rétrocession des voiries et réseaux privés, la nouvelle limite étant matérialisée par le compteur individuel dont devra être muni chaque bâtiment, habitation ou entrée, et dont l'emplacement aura été défini en accord avec l'exploitant du service d'eau potable.

Préalablement au raccordement sur le réseau, contact devra être pris avec le gestionnaire du réseau (Régie Eau/Assainissement de QBO - Tél. : 02 29 40 15 59) pour en définir les conditions financières et techniques et procéder à la pose de la partie publique du branchement.

b) Eaux usées

Il existe un réseau public Route de Landudal. Le projet est considéré comme raccordable.

Le demandeur a l'obligation de se raccorder au réseau public (article L1331-1 et suivants du Code de la santé publique).

Un regard général sera placé sous voie publique ou domaine public, le plus proche possible de la limite de propriété. Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de Quimper Bretagne Occidentale, il marquera la limite de la partie publique du branchement. Cette limite sera caduque au moment de l'éventuelle rétrocession des voiries et réseaux privés, la nouvelle limite étant matérialisée par la boîte de branchement individuelle de chaque bâtiment, habitation ou entrée, et dont l'emplacement aura été défini en accord avec l'exploitant du service d'assainissement collectif.

Afin de procéder au branchement, contact devra être pris avec le gestionnaire du réseau (Régie Eau/Assainissement de QBO - Tél. : 02 29 40 15 59) pour en définir les conditions financières et techniques, et permettre le contrôle du raccordement en tranchée ouverte.

c) Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions en vigueur, notamment le zonage et le schéma directeur des eaux pluviales de la commune, le pétitionnaire prévoit une gestion à la parcelle de son projet reposant sur plusieurs principes :

- Gestion par puisards individuels pour les lots privés.
- Gestion par rétention des eaux de voiries à travers un ouvrage d'infiltration enterré sous voirie avec rejet au débit régulé à 3l/s vers le réseau public existant Route de Landudal.

Les ouvrages devront être réalisés conformément à la note hydraulique jointe et devront s'accompagner à l'issue des travaux d'un planning d'entretien pour en assurer le bon fonctionnement.

Le raccordement des buses aux Structures Alvéolaires Ultra-légères devra être réalisé de manière à permettre l'inspection et l'hydrocurage de l'ouvrage ; notamment en maintenant un fil d'eau équivalent entre les buses et le fond de l'ouvrage.

Durant les travaux de démolition, le pétitionnaire devra veiller à ce que les gravats et la terre ne soient pas lessivés puis déversés dans les réseaux d'eaux pluviales localisés aux alentours.

d) Electricité

Les frais de branchement et de raccordement sur le réseau d'Electricité étant à la charge du futur constructeur, celui-ci devra prendre contact avec les services d'ENEDIS qui définira les conditions de raccordement au réseau et les branchements.

Le pétitionnaire est informé que sa demande a été instruite par ENEDIS pour une puissance de raccordement de 47 KVa en triphasé.

e) Défense incendie

Le pétitionnaire devra respecter les dispositions à prendre en matière de sécurité incendie formulées par le Service Départementale d'Incendie et de Secours du Finistère (SDIS 29), dans son courrier type ci-joint annexé.

f) Aménagements/ déchets

Les talus existants matérialisés sur le plan de composition devront impérativement être conservés.

Conformément aux pièces du dossier, à l'issue de la réalisation des travaux d'aménagement de voirie, l'accès existant à la maison conservée sera supprimé. Une servitude de passage sur la voie interne du lotissement sera instaurée pour permettre la desserte de la maison.

La collecte des déchets ménagers s'effectuera en conteneurs individuels, pour chacun des lots, et la maison existante conservée (dont l'accès se fera par le lotissement), route de Landudal, pour les ordures ménagères.

Les bacs devront être présentés sur l'aire de présentation prévue à l'entrée du lotissement (plan PA4-21082023).

L'aire de présentation sera constituée de simples dalles sans élévations disposant d'un trottoir abaissé pour faciliter la prise des bacs à la manipulation.

La présentation des bacs sur l'aire de présentation est à la charge du propriétaire ou du locataire.

A l'issue de la collecte, les bacs devront être remis le plus tôt possible après le passage de la benne, et ne devront pas rester sur l'aire de présentation entre deux collectes.

Collecte sélective en apport volontaire.

ARTICLE 4 :

Le lotisseur devra constituer une association syndicale conformément à son engagement pris en application des dispositions prévues par l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 :

La vente des terrains compris dans ce lotissement ne pourra être autorisée qu'après obtention de l'autorisation administrative prévue à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

L'attention de l'acquéreur devra être attirée sur le fait que des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, qu'après la constatation de l'achèvement des travaux prévue par l'article R 442-18 a du Code de l'Urbanisme ou qu'après l'autorisation visée à l'article R 442-18 b de ce même Code.

ARTICLE 6 :

La présente autorisation sera périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en sera 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 présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

ARTICLE 7 :

Les projets de construction seront assujettis au paiement de la Taxe d'aménagement et au versement de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif. Le montant de ces taxes sera établi selon les dispositions législatives et réglementaires applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

ARTICLE 10 :

Les opérations prévues dans le cadre du présent lotissement pourront le cas échéant être assujetties au paiement de la redevance d'archéologie préventive dans les conditions prévues par les articles L 524-2 et suivants du Code du Patrimoine. Le montant de cette redevance sera liquidé et ordonnancé par le représentant de l'Etat dans le Département.

ARTICLE 11 :

Mention de l'autorisation de lotir sera affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du lotisseur dès la notification du présent arrêté et pendant toute la durée du chantier.

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, ampliation du présent arrêté sera publié par voie d'affichage et un exemplaire du projet autorisé sera déposé et mis à la disposition du public à la Mairie.

ARTICLE 12 :

Le présent arrêté dont une copie est transmise à Monsieur le Préfet du Finistère en tant que représentant de l'Etat dans le département est notifié à la SAS CEMI AMENAGEMENT demeurant 3 Impasse des Mouettes 29900 CONCARNEAU.

Fait à BRIEC,
Le 07 novembre 2023



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
Jean-Pierre CAUGANT

Voir note importante ci-jointe

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire dès accomplissement des formalités suivantes :

- 1 - Obtention des autorisations de voirie éventuellement nécessaires,
- 2 - Transmission au Maire en trois exemplaires complétés, datés et signés de la déclaration d'ouverture de chantier jointe à la présente autorisation,
- 3 - Affichage de cette autorisation sur le terrain selon les modalités suivantes :

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être lisible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date et le numéro de l'autorisation, la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le projet peut être consulté. Il indique également :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur (en mètre) de la ou des constructions, par rapport au sol naturel ;
- b) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements, et s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) si le projet prévoit des démolitions, la surface des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit comprendre également la mention suivante « Droit de recours : 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. R.600-2 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 15 jours francs à compter du dépôt du recours (art.600-1 du Code de l'Urbanisme).

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) bénéficiaire(s) de l'autorisation 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(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION : 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 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tout ordre 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.

DROITS DES TIERS : La présente décision, qui a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, 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. 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.

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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent 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.

