



Mairie Candé  
Service Urbanisme  
4 rue de L'Hôtel-de-Ville  
49440 Candé

☎ : 0241927336

✉ : mairie@communedecande.fr

DOSSIER N° PA 049 054 22 N0001

Déposé le : 03/08/2022 et complété le 7/09/2022

Adresse : Meslier

Parcelle : 0F-1948 d'une superficie de 9 522 m<sup>2</sup>

Nature des Travaux : Lotissement Les Hauts de Meslier 2 -  
Viabilisation de 9 lots à bâtir

DESTINATAIRE

SARL FONCIER AMENAGEMENT

Représentée par Monsieur GOURDON Éric

Chemin de la Brosse

49130 Les Ponts-de-Cé

## ACCORD DE Permis d'aménager (PA)

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de CANDÉ,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.422-1 et suivants, L.423-1 et suivants, L.424-1 et suivants, L.425-1 et suivants, L.431-1 et suivants ; R.421-1 et suivants, R.422-1 et suivants, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants, R.425-1 et suivants, R.431-1 et suivants,

VU la zone de sismicité 2, de niveau d'aléa faible,

VU le potentiel radon de catégorie 3 sur la commune (<https://www.irsn.fr>),

VU l'aléa moyen de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (<http://www.georisques.gouv.fr> & <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>),

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2004, modification n° 1 approuvée le 1<sup>er</sup> juin 2006, modification n° 2 approuvée le 27 janvier 2011, modification simplifiée n° 1 du 9 juillet 2018, modification n° 3 approuvée le 25 septembre 2018, mise à jour des 16 mai 2008, 25 mars 2019, 29 juin 2020 et 30 août 2021,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, secteur « Zones UB et AUb de Meslier », qui s'applique à la zone du projet,

VU la zone du projet située dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) (n°387),

VU la demande de Permis d'aménager (PA) susvisée, sur un terrain cadastré section 0F-1948, d'une superficie de 9522 m<sup>2</sup>, situé à CANDE, lieudit « Meslier », pour la création d'un lotissement dénommée « Les Hauts de Meslier 2 » (viabilisation de 9 lots à bâtir),

VU le permis d'aménager n° 049 054 19 N0001 du 11 septembre 2019 autorisant le lotissement « Les Hauts de Meslier » (1<sup>ère</sup> tranche) pour la création de 14 lots à bâtir en accession à la propriété,

VU les récépissés de déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » en date du 1<sup>er</sup> août 2019 et du 26 septembre 2019, déposés dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager n° 049 054 19 N0001 pour le lotissement « Les Hauts de Meslier » (1<sup>ère</sup> tranche),

VU l'avis avec observations et informations du service Assainissement de la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté en date du 3 août 2022,

VU l'avis avec observations du service prévention des déchets et du suivi des collectes de la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté en date du 4 août 2022,

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), avec la fiche guide prévention concernant les bâtiments d'habitation de 1<sup>ère</sup> famille, en date du 12 août 2022,

VU l'avis favorable avec observations du gestionnaire du réseau d'eau potable (SAUR) en date du 14 septembre 2022,

VU l'avis favorable avec observations du gestionnaire du réseau d'électricité (ENEDIS) en date du 14 septembre 2022,

VU le retour par mail de la SARL Foncier Aménagement justifiant la dispense de procéder à une évaluation environnementale pour cette opération d'aménagement, en date du 7 septembre 2022,

Accusé de réception en préfecture  
049-21490540-20221110-AR-2022-11-007-AI  
Date de télétransmission : 10/11/2022  
Date de réception préfecture : 10/11/2022

VU les pièces de substitution réceptionnées (Cerfa, cahier des charges, plan de composition PA4, règlement écrit PA10a) en date du 7 septembre 2022,  
VU l'avis du 21 octobre 2022 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de Loire (DRAC), service archéologie préventive, indiquant que ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

### ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Permis d'aménager (PA) est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Les observations susvisées, jointes au présent arrêté, émanant des services extérieurs consultés dans le cadre du permis d'aménager, sont prescrites et devront être respectées.

ARTICLE 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 250 m<sup>2</sup>. La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au document de répartition joint à la demande.

ARTICLE 4 : Les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à la présente autorisation en plus des obligations prescrites par le PLU et l'OAP.

ARTICLE 5 : Le gestionnaire de réseau ENEDIS a instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, ENEDIS a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 84 kVA triphasé.

ARTICLE 6 : Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :  
- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,  
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 7 : La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du code de l'urbanisme. Il est donc conseillé au demandeur d'attendre les décisions résultant d'autres réglementations, notamment celle concernant la loi sur l'eau, avant de débiter des travaux.

Candé, le 10 novembre 2022  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,



Daniel PENVEN

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :

Date de notification au demandeur :

- L'autorisation est soumise au versement de la Taxe d'Aménagement.

- 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

Accusé de réception en préfecture  
049-21490540-20221110-AR-2022-11-007-AI  
Date de télétransmission : 10/11/2022  
Date de réception préfecture : 10/11/2022

- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- 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.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. 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 visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet :

- s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel.
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus
- 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.
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des surfaces à démolir.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **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. (Article R.424-17 du code de l'urbanisme)

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. 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.

- **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 ; 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 L.2411 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, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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.