

VILLE LEMPDES

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
N° PA 63193 24 G0001 Déposé le 19/01/24

PAR : AFU LIBRE DES PRADEAUX
Demeurant : 20 rue Jean Claret
63000 CLERMONT-FERRAND
Représenté par : Monsieur MASSONNEAU Florent

Surface de plancher : /
Nb Bâtiments : /
Nb Logements : /

Pour : lotissement de 18 lots constructibles et subdivisibles, 6 lots servant de noues et 1 lot espaces communs. L'opération est scindée en deux tranches de travaux ; 1ere tranche : viabilisation des lots à bâtir 1 à 8 et 16 à 18 depuis la rue de la Grassette ;
2eme tranche : viabilisation des lots à bâtir 9 à 17.
Terrain : rue de la Grassette
Référence cadastrale : AX56 AX321 AX322
Destination : habitation / commerce et activités de service

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles :

L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants relatifs aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20.06.2007, modifié le 31.10.2008, modifié le 27.05.2011, révisé le 27.04.2012, modifié le 31.05.2013, modifié le 20.12.2013, modifié le 23.01.2015, modifié le 17.05.2019, modifié le 30.06.2023 et notamment les dispositions applicables à la zone 1AU2

Vu l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Pradeaux,

Vu l'étude d'impact jointe à la demande de permis d'aménager/de construire,

Vu la saisie de l'autorité environnementale en date du 30/01/2024

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes (MRAE) en date du 12/02/2024

Vu les compléments apportés en réponse à l'avis de la MRAE en date du 03/04/2024 reçu le 15/04/2024

Vu la réalisation d'une participation du Public par Voie Electronique (PPVE) prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-ARA-AP-1640 relative à la création du lotissement « Les Pradeaux », qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 17/05/2024,

Vu la synthèse de la participation du Public par Voie Electronique,

Vu l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme disposant que "lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Considérant les mesures prévues par le demandeur, formalisées dans l'étude d'impact, afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement et les paysages,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS basé sur une puissance de raccordement de 340 kVA triphasé en date du 01/02/2024,

Vu l'avis du Grand Clermont au titre du SCOT en date du 02/05/2024,

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région Est de Clermont-ferrand (SIAREC) avec prescriptions en date du 01/02/2024,

Vu l'avis de la Direction de l'Ingénierie de l'Aménagement et de la Mobilité (DIAM) en date du 27/02/2024,

Vu l'avis de la Direction gestion des déchets en date du 07/02/2024,

Vu l'avis de la Direction interdépartementale des Routes Massif central (DIR) avec prescriptions en date du 26/02/2024,

Considérant le projet de lotissement de 18 lots constructibles et subdivisibles, 6 lots servant de noues et 1 lot espaces communs. L'opération est scindée en deux tranches de travaux ; 1ere tranche : viabilisation des lots à bâtir 1 à 8 et 16 à 18 depuis la rue de la Grassette ; 2eme tranche : viabilisation des lots à bâtir 9 à 17.

Considérant la conformité du projet eu regard du PLU en vigueur,

A R R Ê T E

- ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée et avec les surfaces figurant ci-dessus, Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- ARTICLE 2 : Caractéristiques du lotissement

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 18 lots constructibles et subdivisibles, et de 6 lots servant de noues,

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 19650 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par application du tableau de répartition présent dans les pièces du dossier.

L'opération est scindée en deux tranches de travaux :

-1^{ère} tranche : viabilisation des lots à bâtir 1 à 8 et 16 à 18 depuis la rue de la grassette,

-2^{ème} tranche : viabilisation des lots à bâtir 9 à 17,

- ARTICLE 3 : Gestion des équipements et espaces communs

Le lotisseur s'est engagé à créer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des voies et espaces communs du lotissement.

- ARTICLE 4 : Gestion des réseaux

Les prescriptions émises par le SIAREC, la DIAM, la direction de gestion des déchets et la DIR seront strictement respectées.

- ARTICLE 4 : Construction des lots

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de l'ensemble des travaux (DAACT) sera adressée à la mairie, par le lotisseur.

La délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de cette DAACT et sous réserve du respect du règlement du présent lotissement ainsi que du règlement du PLU.

Toutefois, s'agissant d'un lotissement pour des activités artisanales, industrielles ou commerciales et par exception aux dispositions ci-dessus, les permis de construire pourront être accordés dès la délivrance du présent permis d'aménager en application des dispositions de l'article R.442-18 c du code de l'urbanisme. Dans ce cas, la décision précisera que le permis de construire ne pourra être mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.

Tout permis de construire déposé dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement constaté par DAACT ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à cette décision.

- ARTICLE 5 : Vente des lots

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution de tous les travaux prescrits par la présente décision et constatés par la DAACT.

- ARTICLE 6: Participations exigibles

Lors de la délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement, il ne pourra être perçu aucune participation au titre du code de l'urbanisme. Seules les taxes éventuelles pourront être exigées.

- ARTICLE 7: Dispositions particulières

Autorisation environnementale : Le projet étant soumis à autorisation environnementale, en application de l'article L.425-14 du code de l'urbanisme, le permis ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'ensemble des mesures prévues par l'étude d'impact et destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement devront être strictement respectées. L'annexe jointe comportant les éléments mentionnés au titre du Code de l'environnement en application de l'article L.424-4 du Code de l'urbanisme devra être respectée.

Conformément aux articles R 423-6 et R 424-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis de dépôt de la demande susvisée a été affichée en mairie le 24/01/24

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa date de transmission au Préfet.



Lempdes, le 31 MAI 2024
Le Maire,

Le Maire,
Henri GISSELBRECHT

NB :

Une extension de réseau est nécessaire pour raccorder ce projet au réseau public de distribution. Le coût de cette extension sera à la charge du demandeur. Il est invité à contacter le gestionnaire de réseau afin de connaître les modalités et le cot de l'extension.

Il est rappelé au pétitionnaire que conformément à l'article 96 du règlement sanitaire départemental, les opérations d'entretien des immeubles ainsi que les travaux de plein air s'effectuent de manière à ne pas disperser de poussière dans l'air ni porter atteinte à la santé ou causer une gêne au voisinage.

(1) Voir la définition sur le formulaire de permis d'aménager

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT ...

« Durée de validité du permis :

« Conformément à l'article R 424-17 à 18 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

La présente décision peut être prorogée 2 fois pour une durée d'un an sur demande du bénéficiaire deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R424-21 et suivants).

« En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

« Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

« - adressé au maire, en deux 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 : le permis n'est définitif qu'en 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

« Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

ANNEXE AU PERMIS DE D'AMENAGER N°063 193 24 G0001

PROJET DE LOTISSEMENT DE 18 LOTS A CONSTRUIRE, 6 LOTS SERVANT DE NOUE ET 1 LOT ESPACES COMMUNS

COMMUNE DE LEMPDES

Les mesures suivantes ont pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées et de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évité ni suffisamment réduits.

Thématiques	Objectifs	Actions de suivis	Moyens d'actions	Responsable	Phases
Sol, géologie	Limitier les modifications de la topographie	Suivre les plans d'exécution et les profils dans le plan d'aménagement	Réalisation de levés topographiques en suivi de chantier	Maître d'œuvre Entreprise travaux	Travaux
Hydrogéologie Eaux souterraines	Limitier les remaniements du sol et l'export de terre	Suivre des volumes remblayés et déblayés	Traçabilité des bons de déblais et remblais avec le chef de chantier et le conducteur de travaux	Maître d'œuvre Entreprise travaux	
		Contrôler des volumes de terre importés et exportés			
	Maintenir de l'état de la masse d'eau	Suivre le taux de réutilisation des terres excavées	Diagnostic des fonds de bassin eaux pluviales	Propriétaire Gestionnaire	Exploitation
Eaux superficielles Milieux aquatiques	Maintenir et améliorer l'état de la masse d'eau	Eviter les pollutions par l'utilisation et le stockage de produits dangereux lors de la phase de travaux	Intégration de clauses contractuelles dans le marché de travaux (CCTP)	Maître d'œuvre	Avant travaux
		Proscrire les produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts privés et sur les espaces communs	Rédaction et approbation d'une charte de bon entretien des espaces verts appliquée au lotissement Les Pradeaux	AFUL les pradeaux Mairie	Exploitation
		Entretenir le bon état des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des organes de régulation (OGEP)	Ouverture et mise à jour d'un carnet de suivi, y compris mesures de qualité d'eau	Propriétaire Gestionnaire	Travaux et exploitation
			Rédaction exhaustive des essences à planter dans les	Maître d'œuvre	Travaux et exploitation

Habitats naturels (faune et flore)	Etendre l'offre d'habitats	Planter les essences sur différentes strates (haies) et des haies nourricières et utiliser les essences locales	espaces verts et les haies dans le marché		
			Taille sanitaire annuelle et replantation si nécessaire	Propriétaire Gestionnaire	Exploitation
Paysage	Garantir le maintien de l'intégration Paysagère		Rédaction exhaustive de l'aménagement dans le marché de travaux et règlement de lotissement	Maître d'œuvre AFUL Les Pradeaux	Travaux et exploitation

Thématiques	Objectifs	Actions de suivis	Moyens d'actions	Responsable	Phases
Milieu humain et socio-économique					
Démographie	Maîtriser l'offre de logements	Aménager les lots sur une surface plancher maximale conforme à l'OAP	Suivi du permis d'aménager dans les marchés	AFUL Les Pradeaux	Avant travaux
	Connaître les catégories d'usagers	Recenser la population et favoriser son intégration	Accueil des nouveaux arrivants et recensement Insee	Mairie	Exploitation
Economie de services	Créer une offre de santé et paramédicale	S'assurer du maintien du cabinet médical et des activités liées à la santé	Rédaction de clauses contractuelles dans les contrats de location	Propriétaire du cabinet medical	Exploitation
Infrastructures publiques et dessertes par les réseaux					
Réseaux	Traiter de manière optimale les eaux usées	Concevoir un réseau en séparatif et dimensionné selon les prévisions	Suivi du réseau et entretien minimal annuel	Maître d'œuvre Gestionnaire	Avant travaux et exploitation

		d'usage			
	Limiter les débits lors des épisodes pluvieux	Entretien des réseaux et des OGEP dimensionnés pour une pluie de retour décennale	Ouverture et mise à jour d'un carnet de suivi pour l'entretien et l'hydrocurage	Propriétaire Gestionnaire	Avant travaux et exploitation
Transport Mobilité	Inciter l'usage des transports en commun	Prévoir des horaires et des fréquences adaptés aux activités des habitants	Enquête auprès des habitants et du gestionnaire de réseau	T2C Mairie	Exploitation
	Inciter l'usage des cheminements doux	Entretien le bon état des ouvrages	Maintien du revêtement et nettoyage des abords	Gestionnaire Mairie	Exploitation
Déchets	Favoriser le tri et réduire le volume de déchets	Mettre en place une fréquence de collecte en adéquation avec le nombre de foyers projeté et les activités du cabinet médical	Suivi des fréquences de collecte et des volumes	Gestionnaire Mairie	Exploitation
Risques et nuisances					
Pédologie	Eviter les dommages liés au retrait / gonflement des argiles	Instruire chaque dossier d'urbanisme en s'assurant de l'application des préconisations géotechniques	Préconisations de l'étude géotechnique à rendre obligatoire dans l'instruction	AFUL Les Pradeaux Service instructeur	Exploitation
Bruit	Limiter les nuisances provenant de l'A711	Instruire chaque dossier en s'assurant de l'application des normes acoustiques	Dossier d'instruction	Service instructeur Habitants	Exploitation

Trafic	Garantir la fluidité de circulation	Lancer une étude de suivi de trafic après aménagement	Comptage routier aux entrées du lotissement et enquête auprès des usagers	Mairie CD63 AFUL Les Pradeaux	Exploitation
	Garantir la sécurité des piétons	Concevoir les espaces de circulation piétonne propre et conforme eu permis d'aménager	Entretien des voies piétonnes et dégagement autour des passages piétons, signalétique	Mairie Gestionnaire	Exploitation

ENEDIS - Cellule AU - CU

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE
PÔLE COMMUNAUTAIRE DES ADS
64 - 66 AVENUE DE L'UNION SOVIETIQUE
BP 231
63007 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

Téléphone : 09 69 32 18 11
Courriel : auv-raccordementpro@enedis.fr
Interlocutrice : RIBEIRO Carla

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

Clermont-Ferrand, le 1er février 2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA06319324G0001 concernant les parcelles référencées ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	rue de la Grassette 63370 LEMPDES
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AX , Parcelle n° 0056 Section AX , Parcelle n° 0321 Section AX , Parcelle n° 0322
<u>Nom du demandeur :</u>	AFU LIBRE DES PRADEAUX

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 340 kVA triphasé. Notre étude n'intègre pas de puissance réservée à une infrastructure de recharges pour véhicules électriques, comme défini dans le Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension¹ de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 10707.4 euros².

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

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

¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité.

² Montant hors taxe, hors réfaction et hors coût des ouvrages (extension, branchement...) à construire sur le terrain d'assiette de l'opération ou de l'unité foncière (parcelle ou regroupement de parcelles) concernée par le projet du pétitionnaire.

Carla RIBEIRO
Votre conseillère






Pièces Jointes : plan du réseau de distribution d'électricité à proximité de la parcelle.
légende de plans de réseaux électriques.







LÉGENDE de plans de réseaux électriques

**RÉSEAU ÉLECTRIQUE
BASSE TENSION
(400 Volts)**

-  Aérien
-  Torsadé
-  Souterrain

**RÉSEAU ÉLECTRIQUE
MOYENNE TENSION
(20000 Volts)**

-  Aérien
-  Torsadé
-  Souterrain
-  Poste
HTA/BT

Raccordement en 12KVA monophasé

POURQUOI UNE EXTENSION ?	Le réseau électrique souterrain est à plus de 36m
Le support BT (Poteau) le plus proche est en domaine privé	Le réseau électrique aérien est à plus de 26m (depuis le pied du poteau)

Raccordement en 36KVA triphasé

POURQUOI UNE EXTENSION ?	Le réseau électrique souterrain est à plus de 72m
Le support BT (Poteau) le plus proche est en domaine privé	Le réseau électrique aérien est à plus de 62m (depuis le pied du poteau)