

Demande déposée le : 07/09/2023 Complétée le : 12/12/2023		N° PA 085 280 23 C0001
Par :	SARL LOTIPROMO	
Représenté par :	Monsieur PAJOT Philippe	
Demeurant à :	4 Square John Bardeen 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis à :	Route de la bechée	
Cadastré :	280 AV 36, 280 AV 37, 280 AV 38, 280 AV 39, 280 AV 40	
Nature des Travaux :	Lotissement « Le Pylois II V2 »	

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SALLERTAINE approuvé par délibération en date du 11 juillet 2006, modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 juillet 2016 et révisé de manière allégée par délibération du 6 juillet 2023, classant le terrain en zone 1AU_{pn},

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017 portant la Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réalisé au Conseil Communautaire en date du 25/10/2018,

Vu la délibération en date du 15 octobre 2007 maintenant l'obligation d'un dépôt de dossier d'urbanisme pour les clôtures,

Vu l'avis du SyDEV en date du 26/10/2023 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 22/09/2023 ci-annexé,

Vu l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif en date du 06/12/2023 ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 03/10/2023 ci-annexé,

Vu l'avis favorable du Service Déchets de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté en date du 09/10/2023 ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 28/09/2023 ci-annexé,

Vu l'avis favorable tacite de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/11/2023,

Vu l'accord du demandeur relatif à prise en charge de l'extension du réseau potable sous voie publique,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau potable sous voie publique d'une longueur de 96 mètres,

Considérant que l'extension du réseau d'eau potable est mise à la charge du constructeur, s'agissant d'un raccordement long de moins de 100 ml ne desservant aujourd'hui et à terme que le seul branchement d'eau potable considéré pour lequel il est dimensionné (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme),

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 26.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6474 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

ARTICLE 3 : La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions suivantes :

- Il sera tenu compte des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexées,
- Il sera tenu compte des prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie et d'Équipement de la Vendée ci-annexées,
- Il sera tenu compte des prescriptions de Vendée Eau ci-annexées,
- Tous les permis de construire devront recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 4 : Contribution forfaitaire mise à la charge du lotisseur en application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme :

- Extension du réseau d'eau potable d'une longueur de 96 mètres sous voie publique

ARTICLE 5 : La vente des lots ne sera autorisée qu'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 à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R. 442-13 prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Les permis de construire pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R.442-18 :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions des articles L.442-9, R.442-22 et R.442-23 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Conformément à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

ARTICLE 8 : Conformément aux dispositions de l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location, une attestation mentionnant la Surface de plancher constructible sur le lot.

SALLERTAINE, le 20 février 2024



Le Maire,

MENUET Jean-Luc

Avis de dépôt affiché en mairie le 08/09/2023

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.

Rappels importants :

- a) L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que la présente autorisation ne le dispense pas d'effectuer les formalités de déclaration au titre de la Loi sur l'eau avant le commencement des travaux d'aménagement. (rubrique n° 2-1-5-0)
 - b) L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que les travaux ne pourront être entrepris avant d'avoir obtenu l'autorisation requise au titre de la Loi sur l'eau. (Rubrique 4.1.0 pour le remblaiement de zones humides ou de marais dont la surface est supérieure à 1 hectare).
 - c) Conformément aux dispositions des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'Urbanisme les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution des prescriptions imposées par le préfet de région (DRAC) au titre de la législation sur l'archéologie préventive.
 - d) Compte tenu de la situation du terrain en site inscrit, les travaux ne pourront être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en application des dispositions de l'article R.425.30 du Code de l'Urbanisme.
- En conséquence, le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de la présente autorisation (2 ans) courra à compter de la date à laquelle les travaux pourront effectivement commencer en application de cette législation (art R 424-20 du code de l'urbanisme).

Rappels importants : (quand il faut un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau -reprise in extenso de l'avis du SMR)

L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que ce projet de lotissement est soumis à **autorisation au titre de la législation sur l'eau** pour les rubriques :

- 3.3.1.0 assèchements, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais sur une surface supérieure à 1 hectare.

- 2.1.5.0 rejet d'eaux pluviales en milieu naturel pour une superficie desservie supérieure à 1 hectare. Bien qu'il s'agisse du seuil de déclaration (entre 1 et 20 ha) la procédure d'autorisation s'impose globalement du fait du seuil franchi par la rubrique 3.3.1.0.

Une étude d'incidence sera à produire par le pétitionnaire. Son contenu relatif à tous les aspects législation sur l'eau, y compris les aspects qui auraient pu nous échapper compte tenu d'éléments manquants, est défini par l'article R.214-6 du Code de l'Environnement.

- En conséquence, le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de la présente autorisation (2 ans) courra à compter de la date à laquelle les travaux pourront effectivement commencer en application de cette législation (art R 424-20 du code de l'urbanisme).

INFORMATIONS DIVERSES

Le présent permis de construire est soumis au versement des taxes suivantes Taxe d'Aménagement Communale et Taxe d'Aménagement Départementale et de la Redevance d'archéologie préventive. Le montant de ces taxes et redevance sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire.

La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions n'a plus à être renseignée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022.

Sauf cas particuliers, en application de l'article 1406 du Code général des impôts, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Bien Immobiliers ».

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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 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 d'un an, deux fois, 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 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.