

COMMUNE DE
LE GAVRE

PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

Demande déposée le 14/12/2021
Dossier complet le 14/12/2021

N° PA 44062 21 B0001

Par : LOTIPROMO

Demeurant à : 4 square John Bardeen
85300 Challans

Représenté par : Monsieur PAJOT Philippe

Pour : la création d'un lotissement en 5 lots à bâtir à usage
d'habitation

Sur un terrain sis à : La Piquetterie
44130 LE GAVRE

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 332-15 ;

Vu le PLU approuvé le 06/07/05, révisé le 03/02/10, modifié le 07/03/12 et le 05/06/13 ;

Vu l'avis favorable du service Conseil Départemental en date du 19/01/2022 ;

Vu l'avis du Maire en date du 26/01/2022 ;

Vu l'accord du propriétaire en date du 21/01/2022 pour la prise en charge financière du raccordement individuel du terrain au réseau électrique ;

Vu le certificat d'urbanisme n° 44062 21 B0083 en date du 22/11/2021.

Considérant :

- Que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement en 5 lots, sur le terrain à l'adresse susvisée ;
- Que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme ;
- Que le demandeur a donné son accord pour la prise en charge financière du raccordement individuel du terrain au réseau électrique ;
- Que l'article U 13 « Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations » du règlement annexé au PLU dispose que :
 - « 1) [...] »
 - 2) En **secteur Ub**, [...] sur l'ensemble de l'opération ;
 - 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. »

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 lots.

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.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000,00 m² soit 200 m²/lot comme indiquée dans la notice de présentation du projet d'aménagement (PA2).

ARTICLE 3 : Le raccordement individuel du terrain au réseau électrique, est à la charge du demandeur. Cette desserte correspond au besoin du projet et ne peut être destinée à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article Ub 13 du règlement annexé au PLU susvisé, les 2 arbres figurant sur le lot 5 devront être conservés ou remplacés dans le cadre de la présente autorisation.

Fait à LE GAVRE,
Le 03 mars 2022

Le Maire
Nicolas OUDAERT



Cadre réservé à l'administration
Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :
Date d'envoi au Préfet : 08 / 03 / 2022
Date de première présentation au demandeur : / /

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NB :

- ⇒ **En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées**, la faisabilité d'un assainissement individuel sera appréciée au stade des autorisations de construire à l'appui d'études de sol et d'études de filière indiquant les moyens de traitement des eaux usées, à laquelle il conviendra d'adjoindre les avis favorables du SPANC (Service Public pour l'assainissement non Collectif) portant sur ces études de sol et de filière.

Ce permis d'aménager n'apporte pas d'information spécifique sur d'éventuelle difficulté technique pour la réalisation de l'assainissement autonome qui résulterait de la taille des parcelles, de leur topographie, ou de la nature du sol.

- ⇒ Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables de contributions d'urbanisme :

La Taxe d'Aménagement (TA) pour les parts communale et départementale au taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire,

La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;

- ⇒ **En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées**, la faisabilité d'un assainissement individuel sera appréciée au stade des autorisations de construire à l'appui d'études de sol et d'études de filière indiquant les moyens de traitement des eaux usées, à laquelle il conviendra d'adjoindre les avis favorables du SPANC (Service Public pour l'assainissement non Collectif) portant sur ces études de sol et de filière.

Ce permis d'aménager n'apporte pas d'information spécifique sur d'éventuelle difficulté technique pour la réalisation de l'assainissement autonome qui résulterait de la taille des parcelles, de leur topographie, ou de la nature du sol.

- ⇒ Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

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. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. 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).

Durée de validité du permis :

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 3 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 de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins 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 est disponible à la mairie ou sur le site internet Service-public.fr) ;

- 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.

ANNEXE AUX ARRETES DE PERMIS D'AMENAGER

- Le lotisseur déposera, en Mairie, en double exemplaires, une déclaration d'ouverture des travaux d'aménagement du lotissement. Le dépôt peut se faire numériquement sur le téléservice.
- L'arrêté d'autorisation sera remis aux acquéreurs de lots. Il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionneront que cette formalité a été effectuée.
- L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par le lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.
- La vente des lots pourra intervenir :
 - a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté dans les conditions définies aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme,
 - b) soit dans les conditions définies à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordé :
 - a) 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,
 - 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(s) lot(s) soient achevés.
 - 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

➤ **ARCHÉOLOGIE PREVENTIVE :**

Il convient de rappeler que, concernant les découvertes fortuites, le **Code du Patrimoine est applicable** et donc lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, **l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate** au maire de la commune, lequel doit prévenir :

**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**

➤ **ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ REDUITE**

L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur l'obligation du respect des dispositions de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

➤ **PROTECTION SANTÉ DES TRAVAILLEURS**

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.

➤ **LOI SUR L'EAU**

En fonction des seuils prescrits par la loi sur l'eau, il appartient au lotisseur de déposer en Préfecture, une déclaration ou une demande d'autorisation.