

Commune de DREFFEAC

date de dépôt : 07/05/2021

demandeur : LOTIPROMO,

représenté par : PAJOT Philippe

pour : un lotissement en 23 lots

adresse terrain : rue du Vinet - Rue du Clos Neuf ,
à Drefféac (44530)

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de DREFFEAC**

Le maire de DREFFEAC,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 07/05/2021 par LOTIPROMO, représenté par PAJOT Philippe demeurant 13 square du Pré de la Galerie , à CHALLANS (85300) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour un lotissement en 23 lots ;
- sur un terrain situé rue du Vinet - Rue du Clos Neuf , à DREFFEAC ;
- sur les parcelles ZD 18, ZD 194, ZD 23, ZD 22, ZD 21, ZD 20, ZD 19 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/11/2007

Vu la révision prescrite en date du 28/06/2018 ;

Vu l'avis FAVORABLE du service SDIS Service Opérations de Saint-Nazaire en date du 22/07/2021 ;

Vu les éléments joints à la présente demande de lotissement ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions du permis d'aménager, notamment du règlement, du plan de composition seront respectées.

Article 3

L'opération est autorisée pour un maximum de 24 lots destinés à l'habitation.

La surface de plancher autorisée est de 4 800 m² dans l'ensemble du lotissement.

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 4

Les observations émises par SDIS Service Opérations de Saint-Nazaire dans son avis en date du 22/07/2021 ci annexées seront scrupuleusement respectées.

Article 5

L'opération est soumise à autorisation ou à déclaration Loi sur l'eau au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement.

La présente autorisation ne pourra être mise en œuvre qu'après la délivrance de l'autorisation ou de la décision d'acceptation de cette déclaration conformément à l'article R.424-6 du Code de l'urbanisme.

Fait DREFFEAC, le 30 JUL. 2021
Le Maire,

Philippe JOUNY



| Cadre réservé à l'administration | | |
|---|---|-----|
| Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : | | |
| Date d'envoi au Préfet | : | / / |
| Date de réception par le demandeur | : | / / |
| Date d'affichage de l'arrêté | : | / / |

Pour informations :

TAXE D'AMÉNAGEMENT APPLICABLE :

- Le projet est assujéti à la taxe d'aménagement qui se décompose en une part communale et une part départementale.
- Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur que tout projet de construction sera assujéti à la taxe d'aménagement qui se décompose en une part communale et une part départementale.

POUR LES TERRAIN DESSERVI PAR UN RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (TOUT À L'ÉGOUT) :

- Une Participation Financière pour l'Assainissement Collectif sera demandée à chaque construction par la collectivité en charge du réseau, selon le montant en vigueur à la date du raccordement.

CRISTALLISATION DES DROITS À CONSTRUIRE :

- 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.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu des articles L.442-9 et R.442-23 et suivants, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation, sauf si une majorité qualifiée de colotis en demande le maintien. Toutefois, dans cette dernière hypothèse, si l'autorité administrative juge le maintien demandé inopportun, elle peut, après enquête publique, décider de la suppression des règles.

VIABILISATION DES LOTS :

- Le lotisseur déposera, en Mairie, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture des travaux d'aménagement du lotissement.
- 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.
- La vente des lots pourra intervenir :
 - 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 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.

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

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.

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. 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, et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée 2 fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 / de la déclaration préalable 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.

ANNEXE 1 : Autres réglementations

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE :

Il convient de rappeler que, concernant les découvertes fortuites, **les articles L 114-3 à L 114-5 et L 531-14 du Code du Patrimoine restent applicables** 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 :

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
(Service Régional de l' Archéologie)**

1 rue Stanislas Baudry – B.P. 63518 - 44035 NANTES Cedex 1
Tél 02.40.14.23.30.

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur l'obligation du respect des dispositions :

- de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- **des décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.**
- de l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 consolidé au 3 février 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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.

TERRAIN SITUÉ DANS UNE COMMUNE EXPOSÉE AUX RETRAIT – GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX :

La commune de DREFFEAC est exposée aux risques de retraits – gonflements des sols argileux.

Si le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone d'aléa fort ou moyen, le vendeur devra faire réaliser une étude géotechnique qui sera annexée à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente conformément aux dispositions de l'article L.112-21 du Code de la construction et de l'habitation.