

<b>Demande déposée le 09/05/2022</b>		<b>N° PA 085 096 22 C0001</b>
<b>Par :</b>	<b>LOTIPROMO</b>	
<b>Représenté par :</b>	<b>M. PAJOT Philippe</b>	
<b>Demeurant à :</b>	<b>4 square John Bardeen</b> <b>85300 CHALLANS</b>	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>Rue du Levant</b>	
<b>Nature des Travaux :</b>	<b>Lotissement de 20 lots</b>	

**Le Maire,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-19 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA GARNACHE approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 septembre 2007, révisé de manière allégée par délibération en date du 23 juin 2016 et modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 septembre 2017,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée en date du 07/07/2022,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 06/07/2022 ci-annexé,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée en date du 21/06/2022 ci-annexé,

Vu l'avis du service déchets de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté en date du 08/06/2022 ci-annexé,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 27/07/2022 ci-annexé,

Vu l'avis de la SAUR en date du 05/08/2022 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 25 mai 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Cédric MORISSET,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau électrique en souterrain d'une longueur de 220 mètres sous voie publique,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau électrique en souterrain sous voie privée,

Considérant que la commune ne prend pas en charge l'extension du réseau sous voie publique,

Considérant que la nature du projet permet l'application du régime des équipements propres (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme), la participation peut être exigée du bénéficiaire de l'autorisation,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau d'eau potable d'une longueur de 62 mètres sous voie publique,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau potable d'une longueur de 282 mètres sous voie privée,

Considérant que la commune ne prend pas en charge l'extension du réseau sous voie publique,

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),

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau d'assainissement sous voie publique et sous voie privée,

Considérant que la commune ne prend pas en charge l'extension du réseau sous voie publique,

## A R R E T E

**Article 1 :** 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 20. La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5 010 m<sup>2</sup> ; 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 Service déchets de la Communauté de Communes Challans Gois ci-annexées.
- Il sera tenu compte des prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée ci-annexées.
- Il sera tenu compte des prescriptions de Vendée Eau ci-annexées,
- Il sera tenu compte des prescriptions de la SAUR ci-annexées,

**Article 4 :** 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 dispositions des 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.
- 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.

Le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

**Article 5 :** 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.

**Article 6 :** 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.

A LA GARNACHE le 09/08/2022

L'Adjoint délégué,  
Cédric MORISSET



**Avis de dépôt affiché en Mairie le : 09/05/2022**

*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 rejets 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 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, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. 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 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.

- **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.

- **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 L241-1 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 - le Tribunal Administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex - dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le Tribunal administratif peut être saisi 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.