



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

Hôtel de Ville
Place Armand Morvan
BP 30
44480 DONGES

LOTIPROMO
Monsieur PAJOT Philippe
4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

N° PA 044 052 23 T0002	
Déposé le :	27/06/2023
Avis de dépôt affiché le :	03/07/2023
Complété le :	19/07/2023
Sur un terrain sis à :	Chemin du Champ du Jeu
Référence cadastrale :	52 ZB 96
Nature des travaux :	Création d'un lotissement à vocation d'habitation
Nombre de lots :	12 lots

Le Maire de la Ville de DONGES

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le **Code de l'Urbanisme**, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 442-1 et suivants relatifs aux lotissements ;

Vu le **Code de l'Environnement** et notamment ses articles L 341-1 et suivants relatifs aux sites inscrits et classés,

Vu le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** de la CARENE approuvé le 4 février 2020, mis à jour les 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021, sa modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021, la modification n°1 approuvée le 01 février 2022, et la modification n°2 approuvée le 04 avril 2023,

Vu l'arrêté n° 2021-581 prenant effet en date du 23/09/2021 et accordant à Monsieur Daniel SIMON, 1er Maire-Adjoint, une délégation de signature relative à l'urbanisme et notamment aux décisions relatives au droit des sols,

Vu l'avis CARENE, Direction Cycle de l'Eau en date du 05/10/2023

Vu l'avis DRAC des Pays de la Loire - UDAP- ABF en date du 08/08/2023

Vu l'avis SDIS 44 - Bureau Prévision Opération (PA, CU, PC individuel) - Groupement de Saint-Nazaire en date du 28/07/2023

Vu l'avis ENEDIS en date du 04/07/2023

Vu l'avis CARENE GESTION DECHETS en date du 27/07/2023

Considérant que le terrain se situe en zone UHa1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement à vocation d'habitation de 12 lots,

Considérant que l'article UHa 4.1.2. « Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets » du règlement du PLUi dispose « *Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité, et de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.* »

Considérant que l'article UHa 4.2.1. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement » du règlement du PLUi dispose que « *Tous les*

raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques : tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, tout déversement au réseau des eaux pluviales, tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics »,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Il est assorti des prescriptions et observations énoncées ci-après :

Conformément à l'article UHa 4.1.2. « Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets », le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions fixées au contenu de l'avis ci-joint de la Direction Gestion et Valorisation des Déchets de la CARENE en date du 27/07/2023.

Conformément à l'article UHa 4.2.1 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement » du règlement du PLUi, le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions fixées au contenu de l'avis ci-joint de la Direction du Cycle de l'Eau de la CARENE en date du 05/10/2023.

ARTICLE 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12 lots.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots sera fixée par une attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente de chaque lot.

ARTICLE 4 : Les futurs permis de construire pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme :

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 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 lot soit achevés.

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

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 cette construction est une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 de code de la construction et de l'habitation.

DONGES,**Certifie exécutoire par le Maire compte tenu de :****La notification en Préfecture le : 12/10/2023****L'affichage le : 16/10/2023****La notification au pétitionnaire le : 12/10/2023****Pour Le Maire, l'Adjoint délégué à l'Urbanisme
Daniel SIMON****Observations :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du SDIS en date du 28/07/2023, et notamment prendre à sa charge la création d'un point d'eau incendie de débit minima 60m³/h, conforme aux normes en vigueur, à un emplacement permettant un cheminement inférieur à 200 mètres, entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de chaque habitation.

Taxe d'Aménagement (TA) et Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)

Dans le cadre de la liquidation de la Taxe d'aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers »

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.

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. Cette juridiction peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

-DUREE DE VALIDITE : Conformément aux articles R424-17 ou R424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée d'une année, deux fois, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.