COMMUNE
COMMEQUIERS

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté N°2023_274

Dossier de permis d'aménager	**Référence dossier :** **PA 085 071 23 C0002**
Déposé le **30/03/2023**, *Par :* IMMOPLUS OUEST *Demeurant :* 26 PLACE VIVI BURGAUD 85270 ST HILAIRE DE RIEZ *Sur un terrain sis :* ALLEE DES GATTES *Cadastré :* 71 AL 138, 71 AL 58	*Nature des travaux :* Création du lotissement « Les Gattes 2 » *Nombre de lots d'habitation : 8* *Date d'affichage du dépôt :* 31/03/2023

Le Maire de COMMEQUIERS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 30/03/2023 par IMMOPLUS OUEST demeurant 26 PLACE VIVI BURGAUD 85270 ST HILAIRE DE RIEZ,
Vu les pièces modifiées déposées le 17/04/2023,

Vu l'objet de la demande de permis d'aménager :
- pour la création du lotissement Les Gattes 2
- sur un terrain situé ALLEE DES GATTES à COMMEQUIERS pour une superficie de 3925 m²

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.442-1 à L.442-14 inclus, L.480-15 et L.480-16, les articles R.442-1 à R.442-25 inclus relatifs aux lotissements,
Vu l'article L 425-14 2° du code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juin 2005, modifié en dernier lieu le 9 mars 2020, et mis à jour le 22/03/2023,
Vu le règlement de la zone Up du PLU susvisé,

Vu l'avis du Service Assainissement en date du 03/05/2023,
Vu le rapport d'étude du SDIS - Service Prévision en date du 08/04/2023,
Vu l'avis de Vendée Eau en date du 17/04/2023,
Vu l'avis du Service Collecte des déchets du Pays de Saint Gilles Agglomération en date du 03/04/2023,

Vu l'avis du Sydev en date du 20/04/2023 indiquant qu'il n'existe pas de réseau électrique au droit de la propriété considérée, nécessitant une extension sous voie publique,

Vu la décision de la Commune de Commequiers en date du 17/05/2023 de prendre à sa charge l'extension du réseau électrique,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 :
La présente décision ne peut être mise en œuvre avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L 214-3 II du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots à usage d'habitation, 2 lots espaces verts, et 1 lot voirie.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme.

ARTICLE 4 :
La présente décision est subordonnée à l'exécution de la prescription suivante : il sera tenu compte du rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 08/04/2023.

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 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. 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 de 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 ou un document d'urbanisme en tenant lieu 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 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.

Le 24 mai 2023

Le Maire,
Philippe MOREAU

INFORMATIONS DIVERSES :

En application de la loi n° 2005-12 du 11 février 2005, les espaces publics ainsi que l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique devront être conçus pour permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Au titre de la prise en compte des risques naturels et technologiques, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.

La présente autorisation est soumise au versement de la taxe d'aménagement au titre de la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Le montant sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire. Le recouvrement sera effectué par le comptable du Trésor.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme.

Selon l'ordonnance n°2022-883 du 14/06/2022, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) est chargée du recouvrement de la taxe d'aménagement de toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01/09/2022.
Vous devrez effectuer dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction une déclaration sur l'espace sécurisé du site de la DGFIP.

Les travaux éventuels de modification des trottoirs sont à la charge du demandeur. Les accès sur les voies publiques seront réalisés en accord avec les services techniques municipaux.

Par arrêté préfectoral n° 08-DDE-175 en date du 19/06/2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la conception de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

Le terrain, objet de la demande, est situé dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles. Pour toute précision sur l'état du risque, vous êtes invités à consulter le site de la préfecture : https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi
En cas d'exposition moyenne ou forte, le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'études géotechniques à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Pour plus de détails : https://www.vendee.gouv.fr/le-risque-naturel-du-retrait-gonflement-des-a3519.html

La présente autorisation 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 réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable : 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 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/de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
Conformément aux articles R.424-21 et R.421-22, l'autorisation peut être prorogée 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 : - 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.

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 la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme.