

Demande déposée le : 29/12/2023 Complétée le : 29/12/2023		N° PA 085 062 23 C0001
Par :	Monsieur GERVIER Jean-Philippe	
Représenté par :		
Demeurant à :	4 Rue de l'Ouche papillon 85710 CHATEAUNEUF	
Sur un terrain sis à :	Rue de la Fontaine	
Cadastré :	62 AD 118	
Nature des Travaux :	Création d'un lot à bâtir	

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHATEAUNEUF approuvé par délibération en date du 5 juillet 2005 et modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 mars 2019, classant le terrain en zone Up,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017 portant la Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15/02/2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réalisé au Conseil Communautaire en date du 25/10/2018,

Vu la délibération en date du 15 octobre 2007 maintenant l'obligation d'un dépôt de dossier d'urbanisme pour les clôtures,

Vu l'avis du SyDEV en date du 23/01/2024 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 24/01/2024 ci-annexé,

Vu l'avis favorable de l'Agence Routière Départementale en date du 01/01/2024 ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2024 ci-annexé,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 02/02/2024 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 15/06/2020 portant délégation de fonctions à Mme Nelly POINTEAU,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : Le permis d'aménager pour UN lot est ACCORDE et la vente du lot est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

ARTICLE 2 : La surface de plancher maximale autorisée est de 249 m².

ARTICLE 3 : La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions suivantes :

- Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :
 - « (1) Prescriptions : Afin d'insérer au mieux le projet dans le contexte urbain et paysager, et préserver ainsi la qualité des abords du ou des monuments historiques, les prescriptions ci-dessous ont un caractère obligatoire : - L'accès à la parcelle se fera sur la rue de la fontaine - la façade principale et le faitage seront parallèle à la rue de la fontaine
 - (2) Recommandations – observation : Ce présent avis devra être porté à la connaissance de l'entreprise en charge de la bonne exécution des travaux par le demandeur ».
- Il sera tenu compte des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de secours 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.
- Le permis de construire devra recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

CHATEAUNEUF, le **12** avril 2024
 Pour le Maire et par délégation,
 Nelly POINTEAU



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 rejet 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).

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. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité 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.

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.

