

<b>Demande déposée le : 15/11/2025 Complétée le : 23/01/2026</b>		<b>N° PA 085 062 25 00002</b>
Par :	<b>Madame RENAUDIN Isabelle</b>	
Demeurant à :	<b>41 rue Rivaudeau 85710 CHATEAUNEUF</b>	
Sur un terrain sis à :	<b>41 rue Rivaudeau</b>	
Cadastré :	<b>62 AE 27p, 62 AE 273, 62 AE 283p, 62 AE 284p</b>	
Nature des Travaux :	<b>Détachement d'un terrain à bâtir</b>	

**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 Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024, modifié par délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 et du 6 novembre 2025, classant le terrain en zone U,

Vu l'avis du SyDEV en date du 27/11/2025 ci-annexé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 10/12/2025 ci-annexé,

Vu l'avis favorable tacite de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/01/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27/12/2025 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 15/06/2020 portant délégation de fonctions à Mme Nelly POINTEAU, 1ère adjointe au Maire,

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** 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 1.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 120 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.
- Tous les permis de construire devront recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 4 :** La vente du lot est autorisée.

CHATEAUNEUF, le 18/05/26  
Pour Le Maire et par délégation,



Clémence BESSAU

Avis de dépôt affiché en mairie le 27/11/2025

*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).

**INFORMATIONS DIVERSES**

Le présent permis de construire est soumis au versement des taxes suivantes Taxe d'Aménagement Communale et Taxe d'Aménagement Départementale et de la Redevance d'archéologie préventive. Le montant de ces taxes et redevance sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire.

La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions n'a plus à être renseignée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022.

Sauf cas particuliers, en application de l'article 1406 du Code général des impôts, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Bien Immobiliers ».

---

## 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. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://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.

