

RÉFÉRENCES DU DOSSIER	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
PA 085 194 21 A0007	Par :	IFI AMENAGEMENT SAS MONSIEUR GRIMAUT PIERRICK
Déposé le : 03/03/2021 Avis de dépôt affiché en mairie le : 10/03/2021	Demeurant à :	27 BIS ROUTE DU MORTIER VANNERIE 44124 VERTOU
DÉTAILS DU PROJET	Pour :	LOTISSEMENT « LE HAMEAU DU PUIITS ROCHAIS » 15 LOTS
PLU : Uc Surface de plancher maximale : 3600 m ²	Sur un terrain sis à :	RUE DES GRANDES PRISES CHATEAU D'OLONNE 85180 LES SABLES D'OLONNE
Nombre de lots : 15 Destination : -	Référence(s) cadastrale(s) :	194 60 AZ 94, 194 60 AZ 95, 194 60 AZ 96

LE MAIRE :

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Château d'Olonne approuvé le 27 février 2008 - Révisions simplifiées n° 1 et 2 du 24 février 2009 - Modification n° 1 du 27 avril 2011 - Modification n° 2 du 29 mai 2012 - Modification n° 3 du 26 février 2013 - Modification n° 4 du 28 janvier 2014 - Mise à jour n° 1 du 27 février 2014 - Modification n° 5 du 23 février 2015 - Modification n° 6 du 26 octobre 2015 - Modification n° 7 du 23 avril 2018,

Vu l'arrêté portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur Nicolas CHENECHAUD, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, en date du 7 juillet 2020,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'avis « Extension sous voie privée » de VENDEE EAU en date du 23/03/2021,

Vu l'avis « Extension sous voie privée et publique » du SYDEV en date du 22/03/2021,

Vu l'engagement d'IFI Aménagement à prendre en charge les coûts d'extension du réseau électrique nécessaire au raccordement du lotissement,

Vu l'avis avec prescriptions des SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION en date du 29/03/2021,

Vu l'avis avec prescriptions du SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS en date du 30/03/2021,

Vu l'avis avec prescriptions des SERVICES TECHNIQUES VOIRIE en date du 14/04/2021,

Considérant les prescriptions émises par VENDÉE EAU, le SYDEV, LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION, les SERVICES TECHNIQUES VOIRIE et le SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS,

ARRÊTE :

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de mise en oeuvre des prescriptions énoncées ci-après.

Article 2 : Les **prescriptions** émises par VENDÉE EAU, le SYDEV, LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION, les SERVICES TECHNIQUES VOIRIE et le SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS, dont copies ci-jointes, **seront mises en œuvre et strictement respectées.**

L'extension de réseau électrique nécessaire au raccordement du lotissement sera prise en charge par IFI Aménagement.

Article 3 : Le pétitionnaire devra prendre attache du service Assainissement des Sables d'Olonne Agglomération avant tout commencement des travaux.

Article 4 : Le nombre maximum de **lots à usage d'habitation** autorisés est de **15**. La **surface de plancher maximale** autorisée est de **3 600 m²** pour l'ensemble du lotissement.

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.

Article 6 : Conformément aux dispositions des articles L 442-9, R442-22 et R 442-23 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer **au terme des dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.**

Si une majorité des co-lotis calculée comme énoncé dans l'article L 442-10 du code de l'Urbanisme, désire maintenir les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la demande du maintien des règles devra être adressée, préalablement au terme précité, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

Article 7 : Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et 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.



Aux Sables d'Olonne, le 31/05/2021

Pour le Maire et par délégation :
Nicolas CHENECHAUD
Adjoint délégué à l'Urbanisme

Observations :

- Au commencement des travaux, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) devra être transmise en mairie, au service Urbanisme.
- Dès les travaux terminés, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra également être transmise au même service.
- Le terrain est situé dans une zone faiblement exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
- Le pétitionnaire est invité à prendre attache du service Foncier de la commune des Sables d'Olonne concernant l'adressage et le numérotage des lots.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- INFORMATION DIVERSES :

- Par arrêté préfectoral n° 08 DDE 175 en date du 19 juin 2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.
- Par arrêté en date du 22 octobre 2010, le département de la Vendée est classé en zone 3 de sismicité modérée.
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif : En application de l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique, une participation, dont le montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire, est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Conformément au règlement de service de l'assainissement collectif, le montant de la PFAC (participation forfaitaire d'assainissement collectif - eaux usées) est fixé annuellement par délibération des Sables d'Olonne Agglomération.

Montant indicatif 2019 : 1200 € par logement/bureau/commerce (+160€ par chambre d'hébergement collectif ou par emplacement de camping) et 750€ en cas d'extension de réseau (délibération du 20/10/2017).

Les renseignements complémentaires seront à prendre auprès de : Les Sables d'Olonne Agglomération - 3 avenue Carnot - 85100 LES SABLES D'OLONNE.

- Taux taxe d'aménagement : 4 % (part communale) et 1,5 % (part départementale).
 - Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- **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'informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public, si les travaux le nécessitent. Le bénéficiaire doit afficher 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 du code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. La présente autorisation de travaux ne préjuge en rien des conditions d'autorisation d'occupation du domaine public, délivrée par le Service Voirie, pour la réalisation du projet.

- Le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser en **2 exemplaires** une **Déclaration d'Ouverture de Chantier** à la Mairie.

- **DUREE DE VALIDITE** : 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

- **SUSPENSION DU DELAI DE VALIDITE** : En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. En cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention, le délai de validité de l'autorisation est suspendu.

- **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'enseulement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règlement de copropriété...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter, ce qui peut nécessiter la demande d'autorisations complémentaires (assemblée générale des copropriétaires ou co-lotis...).

- **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 L2411 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 dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. 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**. 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.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES - 6, allée de l'île-Gloriette, CS 24111, 44041 Nantes Cedex

- **FIN DE TRAVAUX** : Une fois les travaux terminés, Le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser en **2 exemplaires** une **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux** à la Mairie. Cet imprimé dûment renseigné devra être accompagné, selon le projet :

- D'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique (constructions nouvelles et extensions)
- D'une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité (pour les constructions destinées à la vente ou à la location).

À partir du dépôt de l'ensemble de ces éléments, la commune dispose de 3 mois pour contester la déclaration d'achèvement si les travaux ne sont pas fidèles aux permis de construire.

