

COMMUNE DE
VIGNEUX-DE-BRETAGNE

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
<p>Demande déposée le 24/06/2022 Dossier complet le 24/06/2022</p>	<p>N° PA 44217 22 E0003</p>
<p>Par : BATI CAB</p> <p>Demeurant à : 32 Boulevard Vincent Gâche 44200 Nantes</p> <p>Représenté par : Monsieur CABUS Claude</p> <p>Pour : la création d'un lotissement en 11 lots</p> <p>Sur un terrain sis à : rue Saint Michel 44360 VIGNEUX-DE-BRETAGNE</p>	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/12/2019, modifié les 27/01/2021 et 23/02/2022 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 19/08/2022, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable avec observations du service SDIS 44 - Bureau de prévention de Blain en date du 18/07/2022, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service Déchets (répurgation) en date du 05/08/2022, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service SPAC (assainissement collectif) en date du 04/08/2022, ci-annexé ;

Vu l'arrêté n°2021P-013 du 02/04/2021, accordant délégation de signature à M. Jean-Claude LORY, Adjoint délégué à l'urbanisme ;

Considérant :

- Que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 11 lots, sur le terrain à l'adresse susvisée ;
- Que le terrain d'assiette du projet est situé en zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme stipule :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.» ;

- Que le SDIS et le service déchets ont émis des observations et des prescriptions techniques de sécurité publique dans leurs avis respectifs susvisés ;
- Que l'article L 111-11 du code de l'urbanisme stipule :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente

n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.[...] » ;

- Que le service SPAC de la CCEG a émis des recommandations techniques dans son avis susvisé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 lots.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000,00 m². La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs déterminant la surface de plancher autorisée.

ARTICLE 3 : les prescriptions et observations émises respectivement dans les avis du SDIS, du service déchets et du SPAC de la CCEG susvisés devront être suivies d'effets.

Fait à VIGNEUX-DE-BRETAGNE,

Le **19 SEP. 2022**

P/o Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Jean-Claude LORY



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.

Cadre réservé à l'administration
Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 28/06/2022
Date d'envoi au Préfet : / /
Date de première présentation au demandeur : / /

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NB 1 : Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA) et d'une Redevance d'Archéologie Préventive (RAP), qui seront dues par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme

Cette taxe se décompose en deux parts :

- une part communale au taux de 5,00 %
- une part départementale au taux de 2,50 %

Le taux de la RAP est fixé à 0,40 %

NB 2 :

➤ Le pétitionnaire est invité à respecter les observations émises par Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours dans son avis en date du 18/07/2022, ci-annexé.

Avant toute installation de poteaux incendie, Il vous appartient de prendre contact avec le service technique de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres qui assure ensuite la maintenance et l'entretien de ces équipements. Contact : 02 28 02 28 11 ou 02 28 02 25 22.

Les équipements de défense incendie installés par le titulaire du permis d'aménager devront être réceptionnés par le SDIS, le gestionnaire du réseau d'eau potable et la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, puis rétrocédés à la Communauté de Communes qui les prendra en gestion à partir de cette rétrocession.

- **Assainissement collectif :** Les ouvrages d'assainissement collectif pourront être rétrocédés à la Communauté de Communes Erdre et Gesvres. Dans cette éventualité et dans le cadre de la lutte contre les eaux parasites, ces ouvrages devront être réalisés et contrôlés aux frais de l'aménageur, suivant les prescriptions du service assainissement collectif de la CCEG. Au préalable des travaux, l'aménageur devra se rapprocher du service assainissement collectif en vue d'intégrer les éléments suivants : Caractéristiques techniques du réseau, validation des plans d'exécutions par le service assainissement collectif, dossier d'ouvrages exécutés, contrôles ITV, étanchéité en phase provisoire et lors de l'achèvement des travaux, ...
- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables de contributions d'urbanisme :
 - La Taxe d'Aménagement (TA) pour les parts communale et départementale au taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire,
 - La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

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. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

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 3 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 de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA est disponible à la mairie ou sur le site internet Service-public.fr) ;

- 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 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.

