

ACCORD d'un Permis d'aménager
comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
délivré par le Maire au nom de la commun

PAR :

COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS
représentée par Madame Le Maire
4 Rue du maréchal de l'attre de tassigny
85390 BAZOGES-EN-PAREDS

N° PA 85014 24 F0001

Dossier déposé complet le 29 Janvier 2024

OBJET DE LA DEMANDE :

ADRESSE DES TRAVAUX :

Rue Jacques Chamard
85390 BAZOGES-EN-PAREDS
Cadastré : AD529, AD528, AD527
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Détachement d'un terrain à bâtir, composé de 3 parcelles

Le Maire de la commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code du Patrimoine,
Vu la loi LCAP,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18/12/2012,
Vu le règlement de la zone UB du PLU,
Vu le périmètre délimité des abords de monuments historiques,
Vu l'affichage en mairie le 30/01/2024 de l'avis de dépôt,
Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée et les pièces présentées à l'appui de la demande,
Vu l'avis de la SAUR en date du 02/02/2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du SyDEV en date du 29 février 2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 01/03/2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de Vendée eau en date du 11/03/2024, joint au présent arrêté,

Considérant que les terrains sont situés en zone UB du PLU, zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles

Considérant que le projet est situé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), seuil de saisine à 3000 m²,

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique,
Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié.

ARRETE

Article 1 :

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est accordée pour l'objet décrit dans la demande susvisée et sous réserve du respect des prescriptions dont le contenu suit.

Article 2 :

Afin que ce projet contribue à la conservation, à l'amélioration ou à la mise en valeur de ces lieux, les prescriptions ci-dessous seront obligatoirement respectées :

- Il est nécessaire de compléter le règlement par l'article suivant :
 - o Article 11 – aspect extérieur des constructions § toitures : les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, sauf exception si les capteurs sont de tonalité sombre, non brillants, dans un esprit verrière, disposés verticalement couvriront l'intégralité du versant (du faîtage à l'égout et de rive à rive) sans effet de « cadre » en tuile.
 - o L'implantation de la future construction doit tenir compte de la trame urbaine existante, alignement des faîtages, ...

Article 3 :

Après consultation du Sydev, la parcelle est desservie par l'électricité. Un simple branchement est nécessaire sans extension.

Article 4 :

Après consultation de Vendée eau, un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : Rue Jacques Chamard, au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique.

Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées.

Article 5 :

Après consultation de la SAUR, le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Attention : présence d'une canalisation sur la parcelle. Prendre contact avec la SAUR pour prévoir un repérage avant les travaux de l'accès du terrain et avis favorable sous réserve de l'implantation du projet au minimum à plus de 3 m de la conduite.

Article 6 :

Conformément aux dispositions de l'article UA 4 du règlement du PLU, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Article 7 :

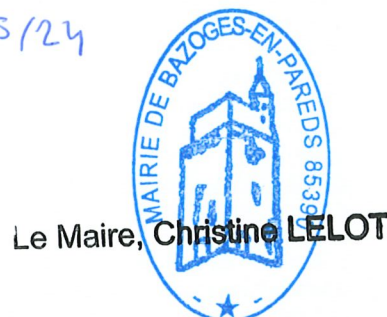
Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Article 8 :

En application de l'article R462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement de l'opération, la déclaration attestant cet achèvement sera signée par le bénéficiaire et transmise à l'autorité compétente.

Fait à BAZOGES-EN-PAREDS

Le 23/05/24

Transmis au contrôle de légalité le : _____

La décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du CGCT

NOTA BENE

⇒ Il est recommandé au demandeur de mettre en œuvre les dispositions suivantes pour la réalisation du projet : **Architecte des Bâtiments de France**, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

- Le présent avis devra être porté à la connaissance de l'entreprise en charge de la bonne exécution des travaux par le demandeur.

⇒ Information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département : la commune est concernée par l'arrêté N°19/SIDPC/581 portant approbation du dossier départemental des risques majeurs de la Vendée. Le dossier est publié sur le site www.vendee.gouv.fr et mis à disposition du public en mairie.

⇒ Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur. Conformément à l'Arrêté Préfectoral n°08 dde 175 du 19 juin 2008, toutes les communes du département de la Vendée sont déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

Notification au pétitionnaire le : _____

- Transmis par courrier non recommandé
 Transmis par courrier recommandé avec AR
 Transmis par le guichet numérique (GNAU)

Remis en main propre
Signature du pétitionnaire

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- 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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur (voie publique) par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier, sur un panneau rectangulaire et de dimensions supérieures à 80 centimètres. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet, si le projet prévoit des constructions : la surface plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel, si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus, si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre d'emplacements, si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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. 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, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 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.

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'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS 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. 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

REALISATION DES TRAVAUX : Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse à la Mairie, une Déclaration d'Ouverture de Chantier. Lors de l'achèvement des travaux, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée à la Mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge.

DROIT DE VISITE DE L'ADMINISTRATION: Le Préfet, le Maire ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous les documents se rapportant à la réalisation des opérations.