

ACCORD

d'un Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
délivré par le Maire au nom de la commune

PAR :

Monsieur Simon CHEVALLEREAU et
Madame Amélie GIRARDEAU
1 Rue des clavellières
85110 SIGOURNAIS

N° PC 85014 24 F0006

Dossier déposé le 22 Juillet 2024 et complété le 18
Octobre 2024

ADRESSE DES TRAVAUX :

VELAUDIN
85390 BAZOGES-EN-PAREDS
Cadastré : AB73, AB74, AB75, AB76
*(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du
demandeur)*

OBJET DE LA DEMANDE :

Travaux sur construction existante : réhabilitation et
changement de destination d'un bâtiment agricole
en habitation

Surface de plancher totale : 118,90 m²
**Surface de plancher créée par
changement de destination : 118,90 m²**
**Surface de plancher supprimée par
changement de destination : 160,27 m²**

Le Maire de la commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Châtaigneraie, approuvé le 11/04/2024,
Vu le règlement de la zone A du PLUi,
Vu le document graphique annexé au PLUi,
Vu l'affichage en mairie le 13/08/2024 de l'avis de dépôt,
Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée et les pièces présentées à l'appui de la demande,
Vu l'attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif, par le SPANC, conformément à l'article R431-16d du code de l'urbanisme, joint au présent arrêté,
Vu l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale joint à la demande, conformément à l'article R431-16j du code de l'urbanisme,
Vu l'avis du SyDEV en date du 20/08/2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis favorable de la Chambre d'agriculture, en date du 13/09/2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de Vendée eau en date du 04/10/2024, joint au présent arrêté,
Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 24/10/2024, joint au présent arrêté,

Considérant que le projet est situé en zone A du PLUi, où les dispositions de l'article A 3 autorisent le changement de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation », au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme,

Que le projet porte sur la réhabilitation et le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation repéré au document graphique du PLUi,

Considérant que le projet est situé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), seuil de saisine à 30 000 m²,

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 :

Après consultation du Sydev, le projet est desservi en électricité. Le projet sera desservi en simple branchement sous réserve de non division parcellaire, ceci afin de respecter l'article 8.1 de la norme NFC14-100.

Article 3 :

Après consultation de Vendée eau, un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : VELAUDIN, 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.

Article 4 :

Après consultation du service assainissement, la maison doit avoir un assainissement non collectif. Conformément à l'avis du SPANC, le pétitionnaire devra respecter les réserves formulées. Le contrôle de réalisation devra avoir lieu toutes tranchées ouvertes, depuis la sortie des eaux usées de l'habitation jusqu'au rejet.

Article 5 :

Le terrain est situé en ZPPA (zone de présomption de prescription archéologique), portant le seuil de saisine de la DRAC à 30 000 m².

En cas de découverte fortuite de vestiges ou d'objets, faite à la suite de travaux ou d'un fait quelconque, l'auteur de la découverte, ainsi que le propriétaire du lieu où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire une déclaration immédiate au maire de la commune.

Article 6 :

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

Fait à BAZOGES-EN-PAREDS



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

NOTA BENE

☞ Votre projet est susceptible d'être assujéti à la Taxe d'Aménagement :

Part communale : 1% - part départementale : 1.5%

Redevance d'Archéologie Préventive : 0.4%

A l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site impots.gouv.fr

☞ 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 : _____
25/11/2024

Transmis par le guichet numérique (GNAU)

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.