MAIRIE
PALLUAU

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

Demande déposée le 21/07/2025 et complétée le 29/08/2025	
Par :	**COMMUNE DE PALLUAU**
Représentée par :	**Madame BARRETEAU Marcelle**
Demeurant à :	**5 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny 85670 PALLUAU**
Sur un terrain sis à :	**Avenue de la république 85670 PALLUAU**
Cadastré :	**169 AB 213, 169 AB 325, 169 AB 335, 169 AB 337, 169 AB 86**
Nature des Travaux :	Lotissement communal "Ilot de la République" comprenant 5 lots dont un lot PSLA et un ilot pour 8 logements sociaux minimum

N° PA 085 169 25 00002

Surface de plancher maximale : 2000 m²

Le Maire de la commune de PALLUAU

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu les pièces fournies en date du 29/08/2025,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH), approuvé en date du 22 février 2021 et modifié en dernière date du 23 septembre 2024,
Vu le règlement de la zone UB du PLUiH susvisé,
Vu l'avis Favorable du service Accès de la commune de Palluau en date du 31/07/2025,
Vu l'avis Favorable de l'ARD Nord Montaigu en date du 04/08/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Sydev en date du 31/07/2025,
Vu l'avis Favorable du service Assainissement en date du 31/07/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve de SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) / Service Prévision (DECI) en date du 04/08/2025,
Vu l'avis Favorable du Service Environnement- Déchets de la CCVB en date du 31/07/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve de Vendée Eau en date du 08/08/2025,
Vu l'arrêté portant décision d'examen au cas par cas en date du 29/08/2025,

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 **:**
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **5 lots dont un lot PSLA et un ilot pour 8 logements sociaux minimum.**
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **2000 m²**.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service ADS.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement et sa répartition par lot est définie dans le règlement du lotissement. Les futurs constructeurs devront s'y conformer.

Article 3 **:**
La présente décision est subordonnée à l'exécution de la (ou des) prescription(s) suivante(s) :
- Il sera tenu compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexé.

Article 4 **:**
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.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R.442-18 :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R.462-1 à R.462-10.

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis.

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 **:**
Conformément aux dispositions des articles L.442-9, R.442-22 et R.442-23 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, désire maintenir les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la demande de maintien de ces 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 6 **:**
Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions 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.

PALLUAU,
Le 17 septembre 2025
Le Maire,
Marcelle BARRETEAU

MAIRIE DE PALLUAU

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service ADS.

INFORMATIONS IMPORTANTES:

1) Au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques, le projet est susceptible d'être soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'environnement.

Deux rubriques de la nomenclature peuvent concerner le projet :

- 2.1.5.0 rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, si la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est :
    - Supérieure ou égale à 20 ha : dossier soumis à autorisation
    - Comprise entre 1 et 20 ha : dossier soumis à déclaration
- 3.3.1.1 Asséchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai de zones humides ou de marais, si la zone asséchée ou mise en eau est
    - Supérieure ou égale à 1 ha : dossier soumis à autorisation
    - Comprise entre 0,1 et 1 ha : dossier soumis à déclaration

La demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter les pièces prévues aux articles R.214-6 et R.214-32 du Code de l'environnement et déposée auprès du service Eau, Risques et Nature, 19 rue Montesquieu, B.P. 827, 85021 La Roche sur Yon Cedex.

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).

2) En application de la Loi n°2005-12 du 11 février 2005, les espaces publics ainsi que l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique devront être conçus pour permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3) Le bénéficiaire de l'autorisation pourra être soumis au versement de la taxe d'aménagement prévue par les articles L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme au titre de la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

4) Le bénéficiaire pourra être soumis au versement de la redevance d'archéologie préventive. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

5) En application des dispositions de l'article L.342-21 du Code de l'Energie, vous êtes redevable(s) du coût de l'extension du réseau électrique rendue nécessaire par votre projet. Pour toutes informations complémentaires sur ce point, merci de vous rapprocher du SYDEV – Tél. 02.51.45.88.00.

Dans toutes les communes de Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service ADS.

être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée : des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments.

Le territoire de Vie et Boulogne est classé en risque « Radon » (concentration élevée).

Il est rappelé que les règles d'urbanisme spécifiques du lotissement cesseront de s'appliquer 10 ans après la date du présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme. Toutefois il sera possible de demander au maire, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, à la majorité des colotis, le maintien de ces règles en application de l'article R.442-22 du Code de l'urbanisme.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service ADS.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

INFORMATIONS FISCALITE :
Si votre projet génère une surface de plancher inférieure à 5000 m2, vous devez déclarer à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.
Si votre projet génère une surface de plancher égale ou supérieure à 5000 m2, vous devez déclarer à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À 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.

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 deux 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année 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.
Nota : En application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, le délai de validité de la présente décision est porté à 3 ans au lieu de 2 ans comme indiqué précédemment.

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.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 21/07/2025
Date d'affichage de la décision :
Arrêté transmis en Préfecture le :
Dossier transmis en Préfecture le :

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service ADS.