



COMMUNE de DREFFEAC

**ARRÊTÉ**  
**de non-opposition à une déclaration préalable de lotissement**  
**au nom de la commune de DREFFEAC**

**Le Maire de la Commune de DREFFEAC**

VU la déclaration préalable présentée le 23/02/2024 par Monsieur POULAIN Jérôme,  
VU l'objet de la déclaration :

- pour un lotissement en deux lots ;
- sur un terrain situé rue d'Ardignon à DREFFEAC (44530)

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/11/2007, modifié le 03/03/2023 ;

Vu la révision prescrite en date du 28/06/2018 ;

Vu l'avis de SAUR / ATLANTIC'EAU (eau potable) en date du 26/02/2024 ;

Vu l'avis de SYDELA/ ENEDIS (électricité) en date du 08/03/2024 ;

Vu l'avis de SPAC en date du 28/02/2024 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

DREFFEAC, le 13 MARS 2024

Le Maire de Drefféac,

Monsieur Philippe JOUNY



<b>Cadre réservé à l'administration</b>	
<b>Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie</b>	<b>: 23/02/2024</b>
<b>Date d'envoi au Préfet</b>	<b>: 13 MARS 2024</b>
<b>Date de réception par le demandeur</b>	<b>:</b>
<b>Date d'affichage de la décision</b>	<b>: 13 MARS 2024</b>

**NB : Au stade de la cession du terrain, le notaire devra informer les acquéreurs de l'emplacement réservé au niveau des accès.**

### **Informations**

La présente non-opposition est constitutive de lotissement. A ce titre :

- A compter de la date de décision, les règles d'urbanisme affectant le terrain d'assiette du lotissement sont maintenues pour une durée de 5 ans (article L.442-14 du Code de l'urbanisme) ;
- Le transfert de propriété doit intervenir dans les délais fixés par l'article R.424-18 du Code de l'urbanisme. Au-delà de ce délai, le lotissement deviendra caduc.

Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- ✓ de la Taxe d'Aménagement Communale ;
- ✓ de la Taxe d'Aménagement Départementale ;
- ✓ de la Redevance d'Archéologie Préventive ;

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la faisabilité d'un assainissement individuel sera appréciée au stade de l'autorisation de construire à l'appui d'une étude de sol et une étude de filière indiquant les moyens de traitement des eaux usées. Le dossier sera présenté au service public d'assainissement non-collectif (SPANC) avant le dépôt de la demande de permis de construire.

#### **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif (tout à l'égout) :**

Une Participation Financière pour l'Assainissement Collectif sera demandée par la collectivité en charge du réseau, selon le montant en vigueur à la date du raccordement.

#### **Terrain situé dans une commune exposée aux retrait – gonflements des sols argileux :**

La commune de DREFFEAC est exposée aux risques de retraits – gonflements des sols argileux.

Si le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone d'aléa fort ou moyen, le vendeur devra faire réaliser une étude géotechnique qui sera annexée à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente conformément aux dispositions de l'article L.112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

*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.*

**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.

**Durée de validité de l'autorisation :**

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 trois 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 l'autorisation 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.

**Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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 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 le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

