

Commune de
LA BAZOGE

dossier n° PA07202422Z0022M01

Date de dépôt : le 29/09/2023

Demandeur : SARL FONCIER AMENAGEMENT
représentée par Monsieur DROUIN Anthony

Adresse du demandeur : 3 Rue René Hatet
72000 LE MANS

Nature des travaux : Demande de différer les
travaux de finition et vente par anticipation et
modification du règlement pour autoriser le
rattachement de deux lots

Adresse terrain : LIEUDIT BEL AIR 72650 LA
BAZOGE

L.R.A.R 1A 206 185 9090 8

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
Autorisant à différer les travaux de finition
Et la vente ou la location des lots par anticipation
Délivré au nom de la commune

Le Maire de LA BAZOGE,

Arrêté d'urbanisme N° 2023-1946

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 29/09/2023 et complétée le 21/11/2023 par SARL FONCIER AMENAGEMENT représentée par Monsieur DROUIN Anthony ;

Vu l'objet de la demande sollicitant sur un terrain situé LIEUDIT BEL AIR 72650 LA BAZOGE :

- l'autorisation de différer les travaux de finition ;
- et la vente ou à la location des lots par anticipation ;
- modification du règlement pour autoriser le rattachement de deux lots ;

Vu la demande de permis d'aménager modificatif ayant fait l'objet d'un affichage de dépôt en mairie à compter du 04/10/2023 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé ;

Vu le permis d'aménager initial accordé le 13/01/2023 autorisant le lotissement « Le Grand Cloteau 4 » ;

Vu l'engagement du lotisseur du 21/11/2023 à terminer les travaux de finition du lotissement au plus tard le 31/12/2026 ;

Vu l'attestation de garantie financière présentée pour les travaux de l'ensemble du lotissement par la Banque Populaire Grand Ouest représentée par Monsieur GORAGUER Stéphane en date du 21/11/2023 ;

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves suivantes :

Article 2

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et/ou à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation ;

Article 3

Les travaux devront être achevés au plus tard le 31/12/2026 ;

La Banque Populaire Grand Ouest représentée par Monsieur GORAGUER Stéphane devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15 du code de l'urbanisme au plus tard le 31/12/2026 ;

Article 4

Les dispositions du précédent arrêté, non modifiées par le présent acte, demeurent en vigueur.

Article 5

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis d'aménager initial.

A LA BAZOGE, Le 23 novembre 2023

Le Maire,

Michel LALANDE



Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des travaux concernant les équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Transmis en Préfecture le :

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. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

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. 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'État. 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 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle de déclaration CERFA n° 13407)
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau (conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-18) visible de la voie publique décrivant le projet.

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) bénéficiaire 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. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Le pétitionnaire sera responsable des dommages causés aux personnes et aux choses, ouvrages publics ou propriétés privées, soit à l'occasion de l'exécution des travaux, soit comme conséquence de ceux-ci. Il convient de prendre pendant les travaux les mesures nécessaires pour éviter toutes dégradations aux plantations, installations ou ouvrages publics.

Achèvement des travaux :

Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, adresser au Maire la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux datée et signée. Elle doit être accompagnée des documents établis par l'une des personnes habilitées attestant de la prise en compte des réglementations thermique et acoustique par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage.

Si vous ne construisez pas pour votre propre compte, vous devez fournir un document attestant la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation sera établie selon les modalités visées à l'article L.111-23 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A compter de la réception en mairie de la déclaration, le Maire dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à **cinq mois** si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme.