



Commune de SAINT-MARTIN-DES-NOYERS

dossier n° PA08524620C0001

date de dépôt : 05/03/2020

demandeur : ESH VENDEE LOGEMENT représentée
par son Directeur, Monsieur MARTINEAU Damien

pour : création d'un lotissement à vocation d'habitat
dénommé « Le Fromenteau »

adresse terrain : Lieu-dit « Le Fromenteau »

85140 SAINT-MARTIN-DES-NOYERS

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de SAINT-MARTIN-DES-NOYERS

Le Maire de SAINT-MARTIN-DES-NOYERS,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2019 ;

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée le 05/03/2020 par l'ESH VENDEE LOGEMENT, représentée par son Directeur, Monsieur MARTINEAU Damien demeurant 6 rue du Maréchal Foch - 85003 La Roche-sur-Yon ;

Vu l'avis de dépôt du présent permis d'aménager affiché en mairie le 05/03/2020 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement à vocation d'habitat dénommé « Le Fromenteau » ;
- sur un terrain cadastré YB 4p et YB 10 situé lieu-dit « Le Fromenteau » - 85140 SAINT-MARTIN-DES-NOYERS ;

Vu les pièces fournies en date du 19/03/2020 ;

Vu le règlement de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Routière Départementale de la Vendée en date du 23/03/2020 ;

Vu l'avis favorable de Vendée Eau en date du 25/03/2020 ;

Vu l'avis du Sydev en date du 07/05/2020 ;

Vu l'avis favorable de Suez en date du 13/05/2020 ;

Vu le rapport d'étude favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Vendée en date du 21/04/2020 ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans le présent arrêté et conformément aux documents présents dans le dossier de demande.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 37.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5020 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

Article 3

Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics existants et/ou mis en place par l'aménageur, aux frais de l'acquéreur.

ELECTRICITE : Le projet nécessite une extension de réseau électrique en souterrain d'une longueur de 90 mètres sous voie publique. Le coût de cette extension hors branchement(s), estimé à 8 500€ dont 1 500 € pour l'extension du réseau téléphonique, sera pris en charge par le demandeur au titre des équipements propres (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).

Article 4

Le demandeur devra respecter les prescriptions émises dans l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée en date du 21/04/2020, à savoir : le projet propose la mise en place sur le site d'un poteau d'incendie face au lot n° 27. La DECI du projet sera conforme sous réserve d'un débit et d'une pression conforme au RDDECI du nouveau poteau. Dans ce cadre, le nouveau poteau devra être réceptionné par l'installateur dès sa mise en eau pour permettre son intégration dans la base de données départementale. Il devra fournir un débit total de 30m³/h, sous une pression dynamique minimale de 1 bar. En cas de débit inférieur à 30m³/h, la DECI du projet serait alors NON CONFORME.

Article 5

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 d'aménagement 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 6

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 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.

Article 7

Conformément aux dispositions des articles 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 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.

Article 8

Conformément à l'article R. 424-6 du Code de l'Urbanisme, la faisabilité du projet et le commencement des travaux sont subordonnés à l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires, notamment au titre de la loi sur l'eau.

Le 25/05/2020
Le Maire
Daniel MENANTEAU



Informations diverses :

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
- 3.3.1.0 – assèchement, 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.

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 – La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la conception de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

4 – Dans toutes les communes de la 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 22/06/2005, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

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.

Le 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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'Etat. 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 bénéficiaire. 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 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.