

Dossier de permis d'aménager	Référence dossier : PA 085 088 22 C0001
Déposé le 02/03/2022 , complété le 30/05/2022	Nature des travaux : Création du lotissement « Les Balastières »
Par : Mairie du Fenouiller	Nombre de lots d'habitation : 9
Demeurant : rue du Centre 85800 Le Fenouiller	Date d'affichage du dépôt : 03/03/2022
Sur un terrain sis : Rue de la Pierre Bleue	
Cadastré : 88 AI 309, 88 AI 311	

Le Maire de LE FENOULLER,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 02/03/2022 par la Mairie du Fenouiller représentée par Mme TESSIER Isabelle demeurant rue du Centre - 85800 Le Fenouiller,

Vu l'objet de la demande de permis d'aménager :

- pour la création du lotissement « Les Balastières »,
- sur un terrain situé rue de la Pierre Bleue à LE FENOULLER pour une superficie de 3718 m²

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.442-1 à L.442-14 inclus, L.480-15 et L.480-16, les articles R.442-1 à R.442-25 inclus relatifs aux lotissements,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 février 2008, révisé en dernier lieu le 17 février 2020,

Vu le règlement de la zone **1AU** du PLU susvisé,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : « OAP de la rue de la Pierre Bleue »,

Vu la consultation du service assainissement du Pays de Saint Gilles Agglomération en date du 31/05/2022, restée sans réponse,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 24/03/2022,

Vu l'avis du service Collecte des déchets du pays de Saint Gilles Agglomération en date du 31/05/2022,

Vu l'avis du SYDEV en date du 16/03/2022,

Vu le rapport d'étude de dossier permis de lotir rendu par le Service Départemental d'Incendie et de Secours le 30/06/2022,

Vu la délégation de signature des actes d'urbanisme, en date du 14/12/2021, que Mme le maire a établi au bénéfice de M Laurent Poulain, cinquième adjoint en charge de l'Urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9 lots à usage d'habitation, 1 lot d'espaces verts et voirie.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

ARTICLE 3 :

La présente décision est subordonnée à l'exécution de la prescription suivante :

- il sera tenu compte des observations émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son rapport du 30/06/2022,

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 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 de 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.

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 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.

Le 22 août 2022
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent POULAIN



INFORMATIONS DIVERSES :

La présente autorisation est soumise au versement de la taxe d'aménagement au titre de la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Le montant sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire. Le recouvrement sera effectué par le comptable du Trésor.

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.

Au titre de la prise en compte des risques naturels et technologiques, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.

Par arrêté préfectoral n° 08-DDE-175 en date du 19/06/2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.

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

Par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016, a été approuvé le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer).

La présente autorisation est transmise au représentant de l'Etat 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 réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable : 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 du permis/de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.421-22, 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 : - 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.

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 la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.