

Dossier de permis d'aménager	Référence dossier : PA 085 035 24 C0002
<p>Déposé le <b>05/08/2024</b>, complété le 02/10/2024</p> <p>Par : CAP DEVELOPPEMENT Représenté par Monsieur BREVIERE Olivier 7 Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny 85180 LES SABLES D OLNNE</p> <p>Sur un terrain sis : Rue de la Parée / Rue des Trois Tours</p> <p>Cadastré : 35 BW 160, 35 BW 424, 35 BW 728, 35 BW 729, 35 BW 730</p>	<p>Nature des travaux : Création du lotissement La Parée bleue</p> <p>Nombre de lots d'habitation : 10</p> <p>Date d'affichage du dépôt : 13/08/2024</p>

**Le Maire de BRETIGNOLLES SUR MER,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05/08/2024 par CAP DEVELOPPEMENT, Représenté par Monsieur BREVIERE Olivier – 7 Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny - 85180 LES SABLES D OLNNE,

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

- pour la création du lotissement La Parée Bleue
- sur un terrain situé Rue de la Parée et Rue des Trois Tours à BRETIGNOLLES SUR MER pour une superficie de 5792 m<sup>2</sup>

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 par délibération du conseil municipal le 23/04/2019, modifié le 22/09/2021 et mis à jour le 28/07/2022,

Vu l'arrêté municipal en date du 16/06/2020 portant délégation de fonction et de signature des actes en matière d'urbanisme à Monsieur Franck TESSON, 5ème adjoint,

Vu le règlement de la zone Uc du PLU susvisé,

Vu les notices complémentaires du 16/10/2024 et du 26/11/2024,

Vu l'avis du SYDEV en date du 23/08/2024,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 27/08/2024,

Vu l'avis du service Collecte des déchets en date du 16/09/2024,

Vu l'avis du Service Assainissement en date du 15/10/2024,

Vu l'avis de la Direction des Services Techniques en date du 29/11/2024,

Vu l'avis Favorable du SDIS - Service Prévision en date du 21/08/2024

**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 10 lots à usage d'habitation, et 2 lots voirie.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 200 m<sup>2</sup> ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

**ARTICLE 3 :**

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 4 :**

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 5 :**

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

02 DEC. 2024

Par délégation du Maire,  
l'Adjoint à  
l'Urbanisme  
Franck TESSON



#### **INFORMATIONS DIVERSES :**

En application de la loi n° 2005-102 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.

Par arrêté préfectoral n° 08-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée ont été déclarées contaminées par les termites ou susceptible de l'être à court terme, toutes les dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre 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).

Le terrain, objet de la demande, est situé dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles. Pour toute précision sur l'état du risque, vous êtes invités à consulter le site de la préfecture : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

En cas d'exposition moyenne ou forte, le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'études géotechniques à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Pour plus de détails : <https://www.vendee.gouv.fr/le-risque-naturel-du-retrait-gonflement-des-a3519.html>

*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](http://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/d e 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.