

REÇU LE

11 JAN. 2021

DEPARTEMENT DE LA VENDEE



ACCORD d'un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

délivré par le Maire au nom de la commune

PAR:

Société AG FONCIER SASU
représentée par Madame BELLEAU
Magalie
4 rue Martin Luther King
79000 NIORT

N° PA 85020 20 F0004

Dossier déposé le 06 Août 2020
et complété le 13 Octobre 2020

OBJET DE LA DEMANDE :

Construction d'un lotissement de 10 lots
à usage d'habitation

ADRESSE DES TRAVAUX :

rue de la Boulitrie
85490 BENET
Cadastré : AC85, AC272
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Le Maire de la commune de BENET

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu l'affichage en mairie le 10/08/2020 de l'avis de dépôt,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Benet approuvé le 03/11/2004, révisé le 11/02/2009 et modifié le 23/10/2012,
Vu le règlement de la zone 1AU du PLU,
Vu le site Natura 2000 « directive oiseaux »,
Vu la zone environnementale du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,
Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée et les pièces présentées à l'appui de la demande,
- Pour la création du lotissement «rue de la Boulitrie», comprenant 10 lots à usage d'habitation
- Sur un terrain situé rue de la Boulitrie, section AC 272 et AC 85, pour une superficie de 7227 m²
Vu le formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000,
Vu la consultation au Syndicat Mixte du Marais Poitevin en date du 21/10/2020,
Vu les conventions prévoyant le transfert des espaces communs (voie, espaces verts et réseaux) une fois les travaux achevés conformément à l'article R.442-8 du code de l'urbanisme,
Vu le rapport d'études du SDIS Vendée – prévention en date du 19 août 2020, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du SYCODEM en date du 28 août 2020, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de SUEZ en date du 01 septembre 2020, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de Vendée eau en date du 04 septembre 2020, joint au présent arrêté,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone 1AU du PLU,

ARRETE

Article 1 :

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est accordée pour l'objet décrit dans la demande susvisée et sous réserve du respect des prescriptions dont le contenu suit.

Les avis émis par les services consultés et ci-annexés devront être pris en compte.

Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10.
- La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2500 m².
- Les charges d'équipement et de réseau seront supportées par le lotisseur. Les travaux définis, tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux annexés au présent arrêté et nécessaires à la viabilité du lotissement, aux espaces collectifs et aux espaces plantés, seront à la charge du lotisseur qui s'engagera à les exécuter dans les règles de l'art. Il devra tenir compte des prescriptions des services consultés et annexées au présent arrêté.
- La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions émises par le SDIS, en pièce annexe.

Article 3 :

Desserte par les réseaux :

- Desserte en électricité : Après consultation du Sydev , le projet nécessite une extension de réseau électrique en souterrain sous voie privée et d'une longueur de 15 m sous voie publique pour un montant de 2100 € à la charge du lotisseur.
- Desserte en eau : Après consultation de Vendée eau, il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie privée au droit de la propriété considérée. En conséquence le projet nécessite une extension sous voie privée.
- Desserte en eaux usées : Après consultation de Suez, le projet est raccordable par le réseau d'assainissement sur le PR de la Boullitrie.

Article 4 :

Après consultation du Sycodem :

- Concernant la collecte des déchets, les lots 1 et 2 présenteront leurs bacs regroupés à la limite séparative des lots. Les lots 8, 9 et 10 présenteront leurs bacs en regroupement à l'entrée du lotissement côté opposé à l'aire de stockage où le trottoir s'élargit. Du lot 3 au lot 7 comme prévus dans l'aire de stockage.
- L'aire de retournement doit être libre de tout stationnement.
- La collecte s'effectuant en poids lourd de type 26 tonnes, la voirie doit être conforme au règlement de collecte.
- Le lotissement étant de nature privé, le lotisseur devra autoriser le SYCODEM à circuler, par un écrit.
- Les plantations ne devront pas gêner la circulation de nos bennes.
- Voir notre règlement de collecte pour tous les caractéristiques techniques https://www.sycodem.fr/media/reglement_de_collecte_2017.pdf

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 R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme, à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R442-13 du code de l'urbanisme, prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Le 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 R442-18 :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R462-1 à R462-10,
- 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 à 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :

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 :

Le lotisseur devra prendre toutes les dispositions afin d'assurer le cheminement des personnes handicapées en dehors de la circulation des véhicules terrestres.

Article 8 :

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager (y compris les pièces annexes) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature.

Article 9 :

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Article 10 :

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de l'autorisation, de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Fait à BENET

Le 05.01.2021



Maire de Benet,
Daniel DAVID

La décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du CGCT

NOTA BENE

☞ Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti des prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenue postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

⇒ Votre projet est susceptible d'être assujéti à la Taxe d'Aménagement :

Part communale : 2 % - part départementale : 1.5%

Redevance d'Archéologie Préventive : 0.4%

Si vous êtes redevable des taxes d'urbanisme, le montant global vous sera communiqué ultérieurement. Pour le taux, exonérations, abattements, modalités de calcul, le bureau des services fiscaux de la DDTM est votre interlocuteur privilégié.

⇒ **Fibre optique** : Conformément à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation (loi MACRON relative aux télécommunications), obligation de fibrage à l'ensemble des locaux individuels à usage d'habitation ou professionnels et aux lotissements neufs y compris dans les zones artisanales.

⇒ **Loi sur l'eau** : Tous travaux nécessitant une imperméabilisation des sols et induisant des rejets peuvent nécessiter l'octroi d'une autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Pour plus d'informations, contacter le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

⇒ Information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département : la commune est concernée par l'arrêté N°19/SIDPC/581 portant approbation du dossier départemental des risques majeurs de la Vendée. Le dossier est publié sur le site www.vendee.gouv.fr et mis à disposition du public en mairie.

⇒ Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur. Conformément à l'Arrêté Préfectoral n°08 dde 175 du 19 juin 2008, toutes les communes du département de la Vendée sont déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

Transmis au contrôle de légalité le :

07.01.2021

Notification au pétitionnaire le : 07.01.2021

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmis par courrier recommandé avec AR

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur (voie publique) par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier, sur un panneau rectangulaire et de dimensions supérieures à 80 centimètres. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le

nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet, si le projet prévoit des constructions : la surface plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel, si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus, si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre d'emplacements, si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le **déla**i de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

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

REALISATION DES TRAVAUX : Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse à la Mairie, une Déclaration d'Ouverture de Chantier. Lors de l'achèvement des travaux, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée à la Mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge.

DROIT DE VISITE DE L'ADMINISTRATION: Le Préfet, le Maire ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous les documents se rapportant à la réalisation des opérations.

