

<b>Demande déposée le 01/04/2022 et complétée le 08/06/2022</b>		<b>N° PA 085 018 22 C0004</b>
Par :	<b>SARL LOTIPROMO</b>	<b>Notifié le : 02 SEP. 2022</b>
Représenté par :	<b>Monsieur PAJOT Philippe</b>	<b>Affiché le : 02 SEP. 2022</b>
Demeurant à :	<b>4 square John Bardeen</b> <b>85300 CHALLANS</b>	Surface plancher créée : / Surface plancher existante : /
Nature des travaux :	<b>création du lotissement « La Marine »</b>	<b>Lettre RAR n°1A 176 340 0725</b> <b>1</b>
Sur un terrain sis :	<b>Avenue de l'Estran</b>	
Et cadastré :	<b>18 BA 18, 18 BA 22</b>	

**Le Maire,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2017 et modifié en date du 4 décembre 2019, classant le terrain en zone 1AU,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-DDTM/SERN 29 du 6 janvier 2011 prescrivant l'établissement du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux des communes de la Barre de Monts, Beauvoir sur Mer et Bouin,

Vu l'arrêté Préfectoral n°15-DDTM85-544 en date du 30/12/2015 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels, prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, communes de la Barre de Monts, Beauvoir sur Mer et Bouin,

Vu l'Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Vu la loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986 codifiée aux articles L. et R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 2 mai 2022 ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 11 mai 2022 ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service de Collecte des déchets de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté en date du 12 mai 2022 ci-annexé,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 19 mai 2022 ci-annexé mentionnant l'arrêté n°2021-566 du 5 juillet 2021 prescrivant des mesures d'archéologie préventive,

Vu l'avis du SyDEV en date du 2 mai 2022 ci-annexé,

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19 avril 2022 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 28 mai 2020 portant délégation de fonctions à Madame Béatrice KARPOFF,

Considérant selon l'avis du SyDEV que le projet nécessite une extension du réseau électrique en souterrain d'une longueur de 70 mètres sous voie publique,

Considérant que la commune prend en charge l'extension du réseau sous voie publique,

Considérant que le projet se situe en zone B1 du Plan de Prévention des Risques naturels, prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, communes de la Barre de Monts, Beauvoir sur Mer et Bouin,

Considérant que l'article 2.2.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels, prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, communes de la Barre de Monts, Beauvoir sur Mer et Bouin dispose que sont admis sous conditions « les constructions nouvelles, les extensions et leurs annexes » ;

Considérant que la cote de référence « aléa 2100 » est fixée à 3,80 m NGF ;

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

**ARTICLE 2** : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **24 lots**.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **9985m<sup>2</sup>** ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

**ARTICLE 3** : La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions suivantes :

- **Conformément aux prescriptions fixées par l'arrêté du Préfet de région ci-annexé, un diagnostic archéologique sera réalisé sur le terrain. Les travaux d'aménagement et de construction ne pourront être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions. Au cas où le Préfet de région prescrirait la conservation partielle ou totale du site, ou la modification du projet, un dossier modificatif tenant compte de ses prescriptions devra être déposé.**
- Il sera tenu compte des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexées.
- Il sera tenu compte des prescriptions de Vendée Eau ci-annexées,
- Tous les permis de construire devront recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**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 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 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 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.

Si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, désire maintenir les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la demande de maintien de ces règles devra être adressée, préalablement au terme précité, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

**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.

**ARTICLE 7** : Conformément aux dispositions de l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location, une attestation mentionnant la Surface Plancher constructible sur le lot.

BEAUVOIR-SUR-MER, le 23/08/2022

Le Maire,

Jean-Yves BILLON



Béatrice KARPOFF  
Adjointe au Maire

**Avis de dépôt affiché en mairie le : 06/04/2022**

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.

**Rappels importants :**

- a) L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que la présente autorisation ne le dispense pas d'effectuer les formalités de déclaration au titre de la Loi sur l'eau avant le commencement des travaux d'aménagement. (rubrique n° 2-1-5-0)
  - b) L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que les travaux ne pourront être entrepris avant d'avoir obtenu l'autorisation requise au titre de la Loi sur l'eau. (rubrique 4.1.0 pour le remblaiement de zones humides ou de marais dont la surface est supérieure à 1 hectare).
  - c) Conformément aux dispositions des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'Urbanisme les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution des prescriptions imposées par le préfet de région (DRAC) au titre de la législation sur l'archéologie préventive.
  - d) Compte tenu de la situation du terrain en site inscrit, les travaux ne pourront être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en application des dispositions de l'article R.425.30 du Code de l'Urbanisme.
- En conséquence, le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de la présente autorisation (2 ans) courra à compter de la date à laquelle les travaux pourront effectivement commencer en application de cette législation (art R 424-20 du code de l'urbanisme).

**Rappels importants : (quand il faut un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau -reprise in extenso de l'avis du SMR)**

L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que ce projet de lotissement est soumis à **autorisation au titre de la législation sur l'eau** pour les rubriques :

- 3.3.1.0 assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais sur une surface supérieure à 1 hectare.
- 2.1.5.0 rejet d'eaux pluviales en milieu naturel pour une superficie desservie supérieure à 1 hectare. Bien qu'il s'agisse du seuil de déclaration (entre 1 et 20 ha) la procédure d'autorisation s'impose globalement du fait du seuil franchi par la rubrique 3.3.1.0.

Une étude d'incidence sera à produire par le pétitionnaire. Son contenu relatif à tous les aspects législation sur l'eau, y compris les aspects qui auraient pu nous échapper compte tenu d'éléments manquants, est défini par l'article R.214-6 du Code de l'Environnement.

- En conséquence, le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de la présente autorisation (2 ans) courra à compter de la date à laquelle les travaux pourront effectivement commencer en application de cette législation (art R 424-20 du code de l'urbanisme).

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

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.

**Durée de validité du permis :**

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté 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.

L'autorisation peut être prorogée d'un an, deux fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

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