

ARRÊTÉ

PERMIS D'AMENAGER

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Demande de permis d'aménager n° PA 085 234 25 00005

Déposée en mairie le : 9 décembre 2025

Affichée en mairie le : 12 décembre 2025

Complétée le : /

Transmise en Sous-Préfecture le : 12 février 2026

Par : **SAS LOTIPROMO**

Représentée par Monsieur **PAJOT Philippe**

2 Impasse de la Fougeraie

85300 CHALLANS

Adresse du terrain : Rue de la Croix des Verdon

85160 SAINT JEAN DE MONTS

Cadastré : 234 AE 884, 234 AE 886

Pour la création du lotissement « Les Hêtres » comprenant 5 lots à usage d'habitation

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 modifiée relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 décembre 2011 et modifié en dernier lieu le 11 juillet 2023 ;

VU le règlement de la zone Ub2 du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

VU la demande de permis d'aménager susvisée et les pièces jointes à celle-ci ;

VU les pièces complémentaires reçues les 16 janvier et 20 janvier 2026 ;

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29 décembre 2025 ;

VU l'avis de Vendée Eau sur la desserte en eau potable du projet d'aménagement en date du 31 décembre 2025 ;

VU l'avis de la SAUR sur le raccordement au réseau d'eaux usées du projet d'aménagement en date du 23 décembre 2025 ;

VU l'avis complémentaire avec prescriptions de la Communauté de communes Océan-Marais de Monts sur le raccordement au réseau d'eaux usées du projet d'aménagement en date du 19 janvier 2026 ;

VU l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipeement de la Vendée sur le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique en date du 15 décembre 2025 ;

VU l'avis conforme avec réserves de la Communauté de communes Océan-Marais de Monts sur la collecte des ordures ménagères en date du 18 décembre 2025 ;

VU l'avis des services techniques municipaux sur l'alignement, et la numérotation de voirie en date du 18 décembre 2025 ;

Considérant que le projet de la demande consiste, sur un terrain situé Rue de la Croix des Verdon à SAINT-JEAN-DE-MONTS (85160), en la réalisation de 5 lots à usage d'habitation sur un terrain d'une superficie de 2717 m² ;

Saint-Jean-de-Monts

Arrête

Article 1 :

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

Article 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1245 m² ; 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 applicables au lotisseur et aux futurs acquéreurs, chacun en ce qui les concerne :

- il sera tenu compte des prescriptions de Vendée Eau ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions de la SAUR ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions de la Communauté de communes Océan-Marais de Monts relatifs au raccordement au réseau d'eaux usées ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions de la Communauté de communes Océan-Marais de Monts relatifs à la collecte des ordures ménagères ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions des services techniques municipaux ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée ci-annexées ;
- il sera tenu compte des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours ci-annexées et du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Article 4 :

Contribution forfaitaire mise à la charge du lotisseur en application de l'article L.332-12 alinéa c) du Code de l'urbanisme et représentative des participations suivantes : néant.

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 mentionnés. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.
- 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 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 colotis 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 7 :

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.

Saint-Jean-de-Monts, Le 12 février 2026

Pour le Maire,
L'adjoint délégué



Alain ROUSSEAU

INFORMATIONS DIVERSES :

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.

Une rubrique de la nomenclature peut concerner le projet :

. 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 hectare : dossier soumis à autorisation
- ✓ Comprise entre 0.1 et 1 hectare : 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 être déposée auprès du service Eau, Risques et Nature 19 rue Montesquieu B.P. 827 – 85021 La Roche-sur-Yon cedex.

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.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera soumis au versement de la taxe d'aménagement prévue par les articles L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme au titre de la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera soumis au versement de la redevance d'archéologie préventive. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

Concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (risque de sécheresse), il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (www.argiles.fr) à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

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 ». Concernant le risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.

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

Par arrêté préfectoral n° 04-DAS-870 du 1er juillet 2004, la commune se situe le terrain est classée en zone à risque d'exposition au plomb.

Par arrêté préfectoral n°12-DDTM/SERN/SIDPC 424, un Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) Pays de Monts a été prescrit.

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.

INFORMATIONS – A LIRE IMPERATIVEMENT

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. 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 ne prolonge pas le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le mois suivant la réponse (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 3 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.424-22, l'autorisation peut être prorogé à deux reprises pour une durée d'un an, 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 avec l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis/de la déclaration préalable 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.