

**ARRETE**  
**PERMIS D'AMÉNAGER**  
Délivré par le Maire au nom de la commune

---

**Demande de permis d'aménager n° PA 085 164 24 C0002**

**Déposée le :** 21 mai 2024

**Complétée les :** 03 juillet et 19 septembre 2024

**Par :** SASU PAJOT PROMOTION  
Représentée par Monsieur LE CHAPELAIN Robin  
2, impasse de la Fougeraie  
85300 CHALLANS

**Sur un terrain sis :** route de la Rive à Notre-Dame-de-Monts (85690)

**Cadastré :** section AC numéros 41, 117, 46, 45, 44, 121 et 118

**Nature des travaux :** réalisation d'un lotissement dénommé « Les Vignes » comprenant trente-deux lots à bâtir et un lot bâti

**Le Maire de Notre-Dame-de-Monts,**

---

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 421-2, L. 442-1 et suivants, R. 421-19 et R. 442-1 et suivants ;

**Vu** le Code du patrimoine ;

**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** l'arrêté préfectoral n°598 portant délimitation de zones de présomption de prescription archéologique en date du 17 novembre 2016 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles Littoraux Pays de Monts sur les 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 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 mars 2014 et modifié le 07 avril 2015 (modification simplifiée n° 1), le 10 septembre 2019 (modification simplifiée n° 2) et le 09 novembre 2021 (modification simplifiée n° 3) ;

**Vu** le règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

**Vu** la demande de permis d'aménager susvisée ;

**Vu** les pièces complémentaires reçues le 03 juillet 2024 ainsi que le 19 septembre 2024 ;

**Vu** les modifications apportées au formulaire cerfa et au règlement du lotissement le 04 octobre 2024 ;

**Vu** le rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée, en date 12 juin 2024, assorti de prescriptions, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de la Vendée, en date du 19 juin 2024, indiquant que le projet nécessite une extension de réseau électrique sous voie privée, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** l'avis de Vendée Eau, en date du 29 mai 2024, indiquant qu'un réseau d'eau potable existe sous la voie publique, route de la Rive, au droit de la propriété considérée et que le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** l'avis de la SAUR, en date du 15 octobre 2024, indiquant que le réseau d'assainissement public dessert la propriété cadastrée section AC numéros 41, 44, 45, 46, 117, 118 et 121, située route de la Rive, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** la note d'observations du service assainissement de la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts, en date du 24 juillet 2024, émise sur les travaux, objets de la demande de permis d'aménager susvisée, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** la note d'observations du service voirie et réseaux divers de la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts, en date du 27 septembre 2024, émise sur les travaux, objets de la demande de permis d'aménager susvisée, ci-annexé à la présente décision ;

**Vu** l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles, en date du 29 mai 2024, indiquant que les travaux, objets de la demande de permis d'aménager susvisée, ne donneront pas lieu à une prescription d'archéologie préventive ;

**Vu** l'avis favorable sous prescriptions, en date du 30 août 2024, de l'Agence Routière Départementale Nord-Ouest de la Vendée, ci-annexé à la présente décision ;

**Considérant** que le projet consiste, sur un terrain cadastré section AC numéros 41, 117, 46, 45, 44, 121 et 118 situé route de la Rive à Notre-Dame-de-Monts (85690), en la réalisation d'un lotissement dénommé « Les Vignes » comprenant trente-deux lots à bâtir et un lot bâti ;

**Considérant** que la superficie des terrains à aménager est de 19 914 mètres carrés ;

**Considérant**, en premier lieu, que le terrain d'assiette du projet se situe le long de la route départementale n° 38 ; que les travaux d'aménagement projetés ont pour effet de créer un accès pour un chemin dévidoir depuis cette voie ; qu'aux termes de l'article R. 423-53 du Code de l'urbanisme, « lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie » ;

**Considérant** que l'agence routière Nord-Ouest du département de la Vendée a été consultée sur le projet ; qu'il a émis sur ce dernier un avis favorable, assorti de prescriptions, en date du 30 août 2024 ; que dès lors, le permis d'aménager sollicité ne peut être délivré qu'assorti des prescriptions décrites par ce dernier aux termes de son avis annexé au présent arrêté ;

**Considérant**, en second lieu, qu'aux termes de 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 » ;

**Considérant** que le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Vendée a été consulté sur les travaux d'aménagement projetés ; que dans un rapport d'étude en date du 12 juin 2024, ce dernier a rappelé, entre autres, les besoins en eau qui doivent être satisfaits pour assurer la défense extérieure contre l'incendie du projet d'une habitation de 1ère famille ; qu'il a relevé, d'une part, qu'il existait actuellement un poteau ou une bouche incendie, référencé(e) n° 164-0341, à environ 190 mètres de l'entrée du lotissement et fournissant un débit de 60 m³/h sous 2,2 bars et, d'autre part, que deux bornes incendie devaient être installées dont une se situant à l'entrée du site à proximité du lot n°33, et l'autre se situant le long de la route départementale RD n°38 ; qu'au regard de ces éléments, il a émis, sur le projet, un avis favorable assorti de prescriptions ; qu'il en ressort,

sent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

#### ARTICLE 8 :

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.

Fait à Notre-Dame-de-Monts, le 15/10/2024

Le Maire  
Raoul GRONDIN



Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager : 23/05/2024

Date de transmission de la décision et du dossier au préfet : 15/10/2024

En application des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales, la présente décision est transmise au représentant de l'État. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

#### INFORMATIONS IMPORTANTES

La présente autorisation est soumise au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive dont les montants seront communiqués ultérieurement au pétitionnaire.

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 – à la Roche-sur-Yon cedex (85021).

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.

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](http://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 où se situe le terrain est classée en zone à risque d'exposition au plomb.

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

dès lors, que le permis d'aménager sollicité ne peut être délivré qu'assorti, au sens des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, des prescriptions décrites par le SDIS de la Vendée aux termes de son avis annexé au présent arrêté ;

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1 :**

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions figurant aux articles suivants.

### **ARTICLE 2 :**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **trente-six**.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 8715 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots est définie par le tableau de répartition présent à l'article 3.3 du règlement du lotissement.

### **ARTICLE 3 :**

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis joint devront être respectées.

### **ARTICLE 4 :**

Les prescriptions émises par l'Agence routière Nord-Ouest du département de la Vendée dans son avis joint devront être respectées.

### **ARTICLE 5 :**

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

### **ARTICLE 6 :**

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 ne soit fait application des dispositions de l'article R. 442-13, lesquelles prévoient la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

En application de l'article R. 442-18 du Code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourront être accordés :

- 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 7 :**

Conformément aux dispositions des articles L. 442-9 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au pré-

**Le (ou les) demandeur(s) 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](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision (par exemple, le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur un recours administratif par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

**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 un 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 contre le permis, le délai de validité de ce dernier est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

En application de l'article R. 424-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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(s) du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- Adressé au maire de la commune, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), laquelle peut également être déposée contre décharge à la mairie.

- 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 du Code de l'urbanisme, est disponible sur le site internet [urbanisme du gouvernement](http://urbanisme.gouv.fr), 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) bénéficiaire(s) du permis dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours.

Dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal (article L. 424-5 du Code de l'urbanisme). Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) 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(s) de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrage prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances).

