

# ARRÊTÉ

## DECLARATION PREALABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

### Ville de Saint-Jean-de-Monts

Demande de déclaration préalable n° DP 085 234 24 C0351

Déposée en mairie le : 16 décembre 2024

Affichée en mairie le : 20 décembre 2024

Complétée le : /

Transmise en Sous-Préfecture le : 10 janvier 2025

Par : **SASU PAJOT PROMOTION**

Représentée par Monsieur **LE CHAPELAIN Robin**

4, Square John Bardeen

85300 CHALLANS

Adresse du terrain : 56 et 56 bis, chemin du Champ de Bataille

85160 SAINT-JEAN-DE-MONTS

Cadastré : 234 CY 1

Nature des travaux :

- Division en 3 lots dont 2 lots à bâtir et 1 lot à rattacher à la parcelle voisine
- Suppression d'un élément protégé au plan local d'urbanisme au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (abattage de 17 arbres et replantation de 34 arbres en compensation)

Surface de plancher créée : Néant

**LE MAIRE,**

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants ;

**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 Uc3 du plan local d'urbanisme susvisé ;

**VU** la demande de déclaration préalable susvisée et les pièces jointes à celle-ci ;

**VU** les pièces complémentaires reçues le 9 janvier 2025 ;

**VU** l'avis de Vendée Eau sur la desserte en eau potable du projet en date du 2 janvier 2025 ;

**VU** l'avis de la SAUR sur le raccordement au réseau d'eaux usées du projet en date du 30 décembre 2024 ;

**VU** l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée sur le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique en date du 27 décembre 2024 ;

**Arrête**

**Article 1 :**

Il n'est pas fait opposition aux travaux faisant l'objet de la déclaration susvisée sous réserve du respect de la prescription figurant aux articles suivants.

**Article 2 :**

L'emplacement des accès figurant dans le plan de division sera rigoureusement respecté.

**Article 3 :**

Conformément à l'article U13 du plan local d'urbanisme, le plan de masse faisant apparaître la compensation par replantation sur site du nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés devra être rigoureusement respecté.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au règlement du plan local d'urbanisme.

**Article 4 :**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que LA PRESENTE DECISION NE VAUT PAS AUTORISATION au titre de la réglementation relative au Code de l'environnement et Code forestier.

Saint-Jean-de-Monts, le 9 janvier 2025

**Pour le Maire,  
L'adjoint délégué**



**Alain ROUSSEAU**

**INFORMATIONS DIVERSES :**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat conformément aux articles R. 424-11 et R. 424-12 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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°16-DDTM85-81 du 30 mars 2016, le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) Pays de Monts a été approuvé.

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 ».

**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](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/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 prorogée 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 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 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 de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, 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 prévu 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.

**Informations sur la desserte en eau potable du  
projet de construction ou d'aménagement**

Références du dossier	
DP 085 234 24 C0351      déposé le : 16/12/2024  SAINT-JEAN-DE-MONTS  PAJOT PROMOTION  Déclaration Préalable  Chemin du Champ de Bataille  Parcelle(s) CY1	<u>Consulté par :</u>  CC Océan Marais de Monts  46 Place de la Paix  85160 SAINT JEAN DE MONTS
Date de réception : 2024-12-24	Secteur : Marais Breton et Iles 1  N° d'ordre 108991

**Partie renseignée par Vendée Eau**

Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : Chemin du Champ de Bataille, au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, **le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique.**

Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la **voie publique** au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, **le projet nécessite une extension sous voie publique.**

Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres.

Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).

Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la **voie privée** au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, **le projet nécessite une extension sous voie privée.**

Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres.

Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).

-----

Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que :

1 – chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées.

2 – chaque logement dans un immeuble collectif doit disposer d'un compteur divisionnaire appartenant au Service des Eaux, établi sur l'installation intérieure de plomberie.

3 – le regard de compteur doit être implanté sur la partie privative de la construction qu'il dessert, à proximité du logement considéré. Pour cela un réseau public doit être réalisé dans la voie d'accès privée.

**Observations:**

- Chaque logement devra disposer de son propre branchement particulier établi sur le réseau public d'eau potable.

S'agissant d'un simple branchement, SAUR est votre interlocuteur. Son service clientèle se tient à votre disposition au 02.51.37.01.09 (du Lundi au Vendredi de 08H00 à 19H00) pour établir un devis correspondant à votre demande.

A La Roche sur Yon, le 02 janvier 2025



Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux



**ADS - Avis réseau  
mutualisé**

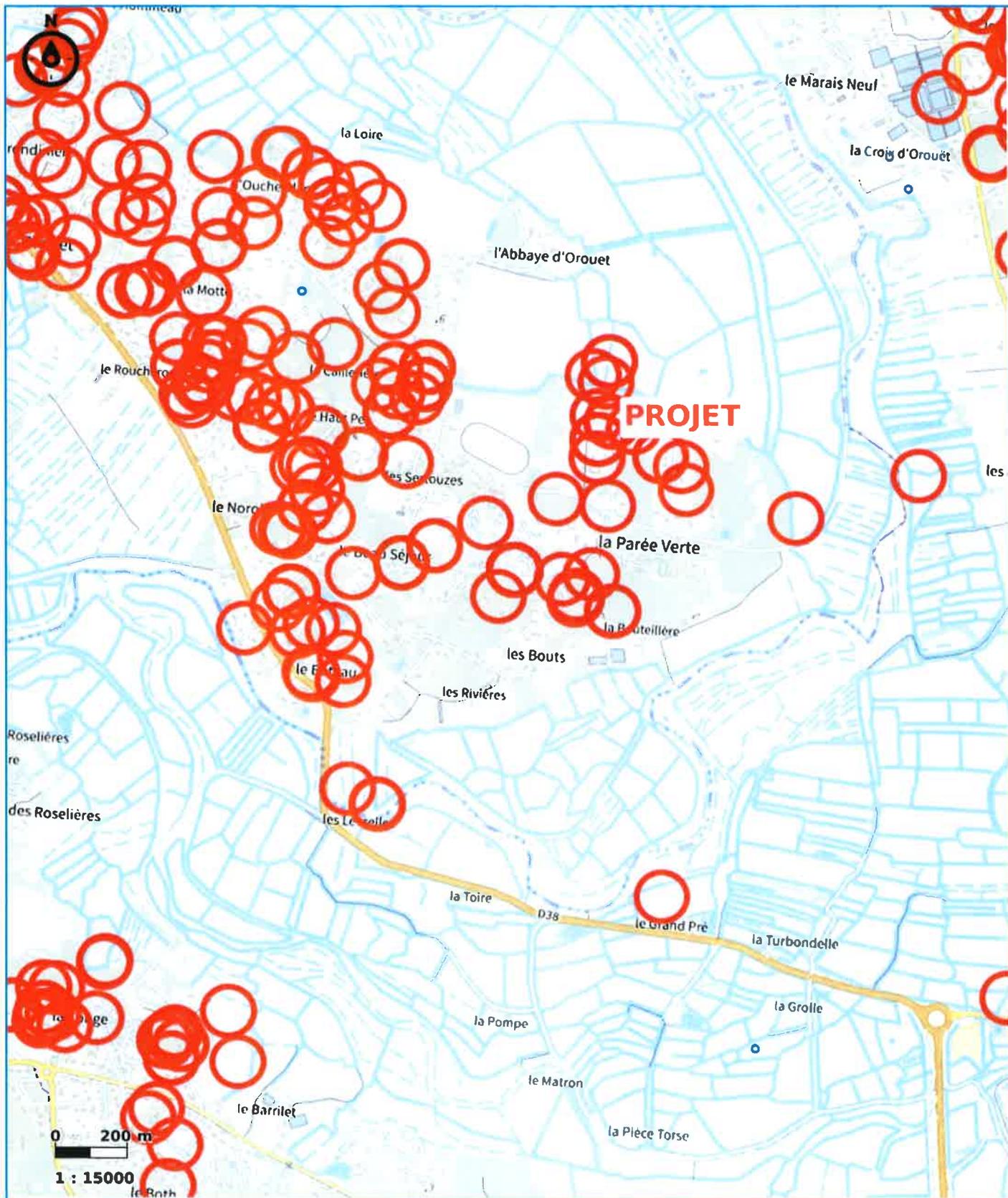
**Localisation:** Chemin du Champ de Bataille SAINT-JEAN-DE-MONTS-85234

Numéro du dossier: **DP 085 234 24 C0351**

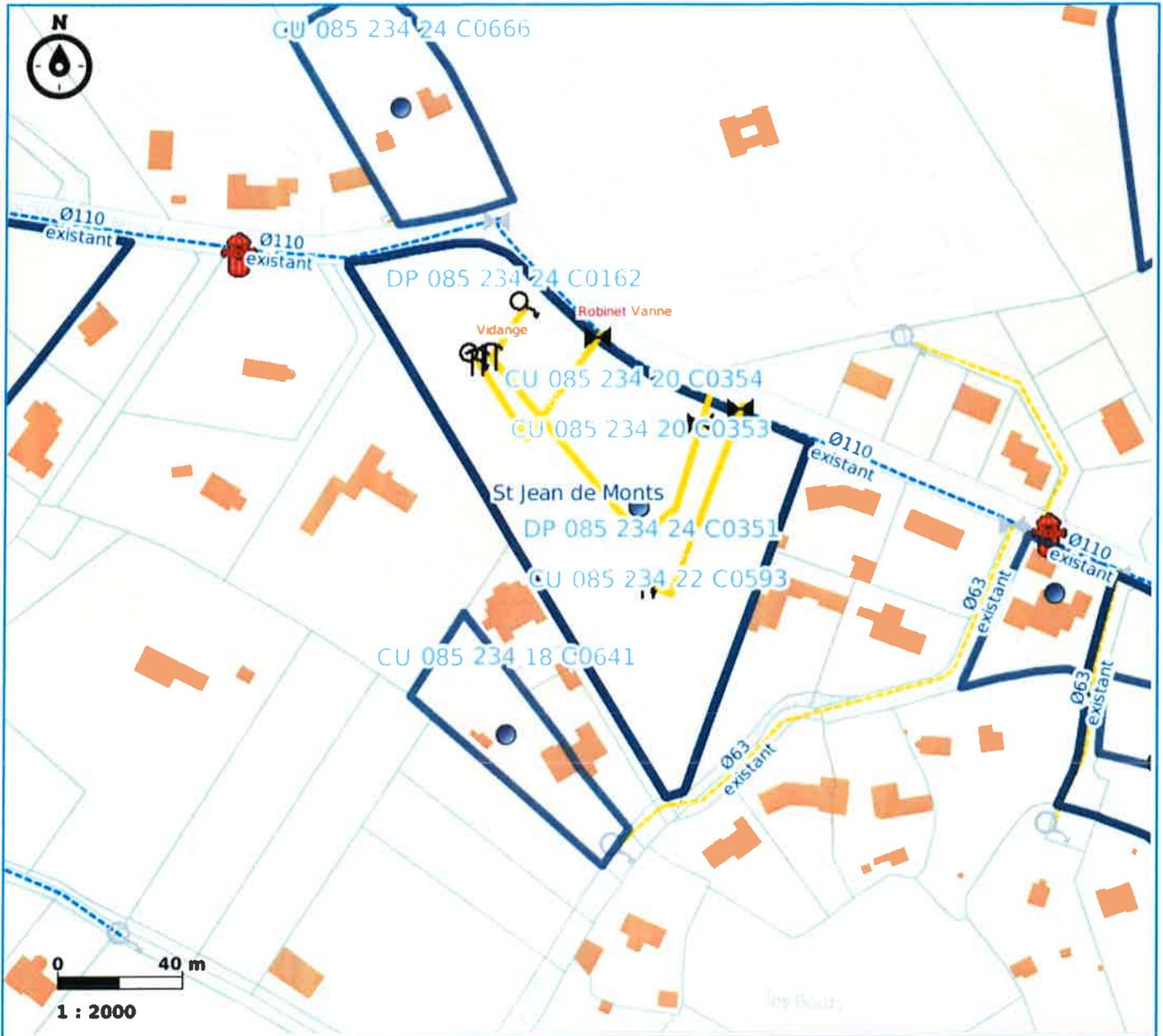
Numéro de consultation: 1

Date: 29/12/2024

**Plan de situation**



**Plan de détail**



**Extension - Ponctuel AEP**

- Vanne
- Ventouse
- Vidange

**Extension - Réseau AEP**

- < Ø25
- < Ø64
- < Ø76
- < Ø91

- < Ø111
- < Ø141
- < Ø178,5
- < Ø201
- < Ø251
- < Ø351
- < Ø401
- < Ø451
- < Ø501

- < Ø701

- Emprise Dossier ADS
- PI-BI
- Vanne AEP
- Vidange AEP



## Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

### Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A La Roche-Sur-Yon, le 27 décembre 2024

REFERENCES DU DOSSIER	
<b>DP 085 234 24 C0351</b>  <u>Commune :</u> SAINT-JEAN-DE-MONTS	<u>Demandeur</u> PAJOT PROMOTION 4 Square John Bardeen 85300 CHALLANS
<u>Interlocuteur :</u> Anne-Sophie BOCQUIER ☎ 02 51 45 93 28 - urbanisme@sydev-vendee.fr Marie KIM ☎ 02 51 45 93 37 - m.kim@sydev-vendee.fr	<u>Adresse des travaux :</u> Chemin du Champ de Bataille  <u>Parcelle(s) :</u> CY1
PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV	
<u>Branchement sans extension :</u> Un simple branchement est nécessaire.	
<u>Observations:</u>	
- Votre raccordement est à traiter directement avec ENEDIS Tél: 09.70.83.19.70 <a href="http://www.enedis.fr/construire-un-nouveau-logement">http://www.enedis.fr/construire-un-nouveau-logement</a>	

Mairie de Saint Jean de Monts  
Service urbanisme  
A l'attention de Audrey RICHARD  
20 rue de la Plage  
85160 SAINT JEAN DE MONTS

SAUR service Assainissement  
avenue des Becs  
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

EMETTEUR :  
Christophe BARRE  
✉ christophe.barre@saur.com  
☎ 02 28 11 69 66

date 30/12/2024

AVIS DESSERTE EAUX USEES DP 085 234 24 C0351

Sur la commune de Saint Jean de Monts, les réseaux d'assainissement sont de type séparatif. Les installations d'évacuation des eaux usées doivent donc être séparées de celles des eaux pluviales conformément à l'article 3 du règlement d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement public dessert la propriété cadastrée CY 1 située chemin du champ de bataille. En application de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, le futur bénéficiaire du permis de construire aura l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées, conformément à l'article 5 du règlement d'assainissement collectif.

le réseau d'assainissement public est situé chemin du champ de bataille (cf. plan joint)

Le pétitionnaire devra réaliser à ses frais, les raccordements aux réseaux publics d'eaux usées pour desservir ce projet de lotissement. Les travaux sur la voie publique devront être réalisés sous l'autorisation et le contrôle de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts ou de son exploitant et par une entreprise agréée par ses services.

Conformément à l'article 7.1 du règlement d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra effectuer une demande de raccordement auprès de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts en vue d'obtenir les prescriptions selon lesquelles le raccordement et les branchements devront être effectués.

*\*Selon la configuration de l'habitation, un ouvrage supplémentaire type « poste de relevage » ou « clapet anti-retour » peut être nécessaire.*

plan du reseau d'assainissement

