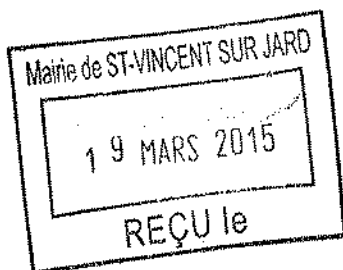


Commune de Saint-Vincent-sur-Jard



date de dépôt : 17 septembre 2014  
demandeur : SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE,  
représentée par M. CHEVALIER DANIEL  
pour : création du lotissement "La Métairie  
d'Avaud" comprenant 50 lots à usage  
principal d'habitation dont 1 lot destiné à un  
permis groupé  
adresse terrain : LD La Métairie d'Avaud, à  
Saint-Vincent-sur-Jard (85520)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la commune de Saint-Vincent-sur-Jard**

**Le maire de Saint-Vincent-sur-Jard,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17 septembre 2014 par SARL SAMSON AMENAGEMENT, représentée par SAMSON Jean-Claude demeurant 18 lieu-dit La Grande Richardière, Les Clouzeaux (85430), SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE, représentée par M. CHEVALIER Daniel demeurant 14 RUE HERVE LE GUYADER, La Chapelle-sur-Erdre (44240);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création du lotissement "La Métairie d'Avaud" comprenant 50 lots à usage principal d'habitation dont 1 lot destiné à un permis groupé ;
- sur un terrain situé LD La Métairie d'Avaud, à Saint-Vincent-sur-Jard (85520) cadastré section AC numéros 317 et 318 pour une superficie de 22 418 m<sup>2</sup>;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 5 juillet 2012 et modifié le 29/05/2013 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°12-DDTM/SERN/SIDPC 426 en date du 6 juillet 2012 prescrivant l'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) Pays Talmondais ;

Vu l'avis réputé favorable de Architecte des Bâtiments de France ;

Vu l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que « 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 l'avis favorable avec prescriptions de la Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée - Service Eau Risques et Nature en date du 03/10/2014 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est compris dans un secteur exposé au risque de submersion marine et qu'il y a lieu en application des dispositions susvisées de fixer des prescriptions spéciales destinées à assurer la sécurité des personnes ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 09/10/2014 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Infrastructures Routières et Maritimes en date du 12/01/15 ;



#### 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. 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 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 ou un document d'urbanisme en tenant lieu 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.

#### 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.

A Saint-Vincent-sur-Jard , le

19 MARS 2015

Le Maire,

CHABOT Robert



**Informations importantes :**

**1) 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.**

**Deux rubriques de la nomenclature peuvent concerner le projet :**

- 2.1.5.0 rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, si la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est :
  - supérieure ou égale à 20 ha : dossier soumis à autorisation.
  - comprise entre 1 et 20 ha : dossier soumis à déclaration.
- 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 ha : dossier soumis à autorisation.
  - comprise entre 0,1 et 1 ha : 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 déposée auprès du service Eau Risques Nature 19, Rue Montesquieu B.P. 827 – 85021 La Roche sur Yon Cedex.

**2) 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.**

**3) 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 la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.**

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

**5) 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'aléas moyen à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.**

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

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**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. 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'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 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 pour une année 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 :**

- 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 :**

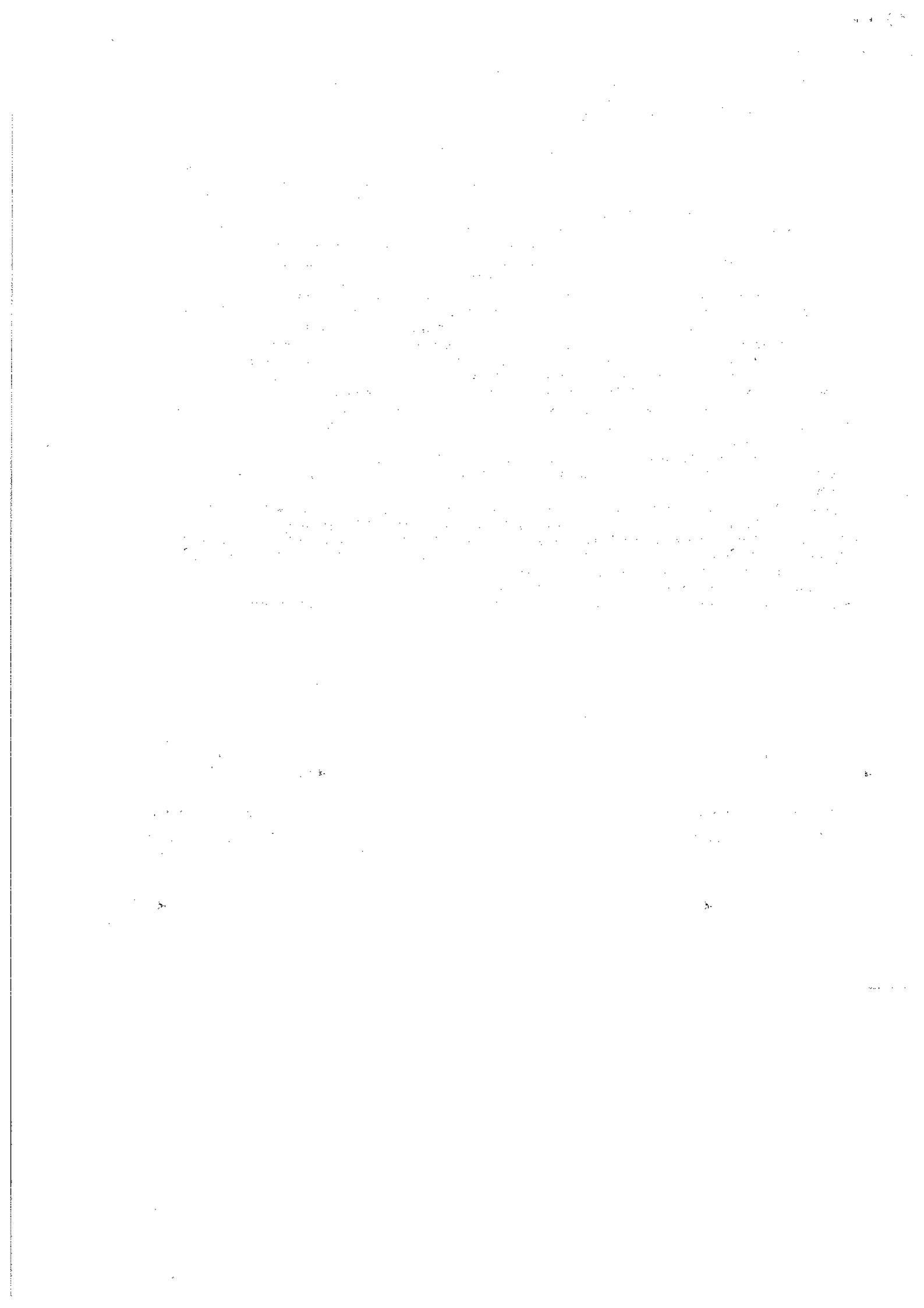
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- 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.





**Service Départemental  
d'Incendie et de Secours  
de la Vendée**

Les Sables d'Olonne,  
le 09 octobre 2014.

**Compagnie Ouest  
Bureau Prévision Opérations**

Affaire suivie par : Lieutenant de 1<sup>ère</sup> Cl. Laurent chailloux.  
☎ : 02 51 95 90 06

N° H27813038.

**RAPPORT D'ETUDE DE DOSSIER  
PERMIS DE LOTIR**

**Référence** : courrier reçu en date du 08 octobre 2014.

**Nom du projet** : Lotissement « La Métairie d'Avaud »

**Adresse de l'implantation du projet** : Lieu-dit « La Métairie d'Avaud » - SAINT-VINCENT-SUR-JARD (85520).

**Dossier** : PA 085 278 14 S0003.

**Demandeur** : SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE représentée par monsieur Daniel CHEVALIER - 14, rue Hervé LE GUYADER - LA CHAPELLE SUR ERDRE (44244).

**Requérant** : DDTM de la Vendée - SUA/ADS - 19, rue Montesquieu - BP 60827 - LA ROCHE SUR YON Cedex (85021).

**TEXTES APPLICABLES OU DOCUMENTS DE REFERENCE**

- Loi 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit : article 77.
- Code de la construction et de l'habitation.
- Code de l'urbanisme.
- Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.
- Circulaire interministérielle du 20 février 1957.
- Normes relatives aux PI et BI à savoir plus particulièrement les normes NFS 62200, NF EN 14384 et NFS 61213/CN, NF EN 14339 et NFS 61211/CN, NFS 61221.
- Note préfectorale du 19 novembre 1991 relative à la défense contre l'incendie.
- Document technique D9.

## ETUDE

### PREAMBULE :

**La présente étude des services d'incendie et de secours ne porte que sur la desserte des bâtiments et la défense extérieure contre l'incendie.**

➤ Documents étudiés :

- Demande de permis d'aménager N° PA 085 278 14 S003 datée du 17/09/2014,
- PA1 – Plan de situation,
- PA2 – Rapport de présentation,
- PA3 – Plan de l'état actuel daté du 31/07/2014,
- PA4 – Plan de composition daté du 17/12/2013,
- PA5 – Plan de coupes daté du 29/07/2014,
- PA6-7 – Plan de vues daté du 29/07/2014,
- PA8 – Programme des travaux daté du 29/07/2014,
- PA8a – Plan des travaux daté du 31/07/2014,
- PA8b – Plan de principe des réseaux souples daté du 31/07/2014,
- PA8c – Plan de profil en travers BB daté du 16/07/2014,
- PA8d – Plan de profil n°1 daté du 01/08/2014,
- PA9 – Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments daté du 29/07/2014,
- PA10a – Règlement du lotissement,
- PA10b – Cahier des charges du lotissement daté du 12/08/2014,
- PA10c – Règlement des prescriptions architecturales daté du 11/09/2014,
- PA12 – Attestation datée du 04/08/2014.

➤ Descriptif sommaire du projet :

- Le dossier à l'étude concerne la création d'un lotissement comprenant 50 lots dont 1 est destiné à un permis groupé.

➤ Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie :

• Accessibilité :

- ✓ Accès au projet par le giratoire implanté à l'intersection de la rue Georges Clemenceau et la rue du Goulet.
- ✓ Le projet est desservi par une voie à sens unique de 6,50 mètres.

• Défense extérieure contre l'incendie :

- ✓ La défense extérieure contre l'incendie du projet doit être assurée par un hydrant, situé par les voies carrossables, à moins de 200 mètres du lot le plus éloigné.
- ✓ Cet hydrant doit avoir un débit minimum de 30 m<sup>3</sup>/h pour des parcelles occupées par des habitations de la 1<sup>ère</sup> famille et dont la surface habitable n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Dans les autres cas, un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h est nécessaire.
- ✓ Un poteau d'incendie (PI n° 278-0064) est actuellement implanté rue Georges Clemenceau. Il ne défend pas la totalité du projet. Il se situe, par les voies carrossables, à plus de 200 mètres du lot le plus éloigné. Son débit est de 60 m<sup>3</sup>/h minimum.

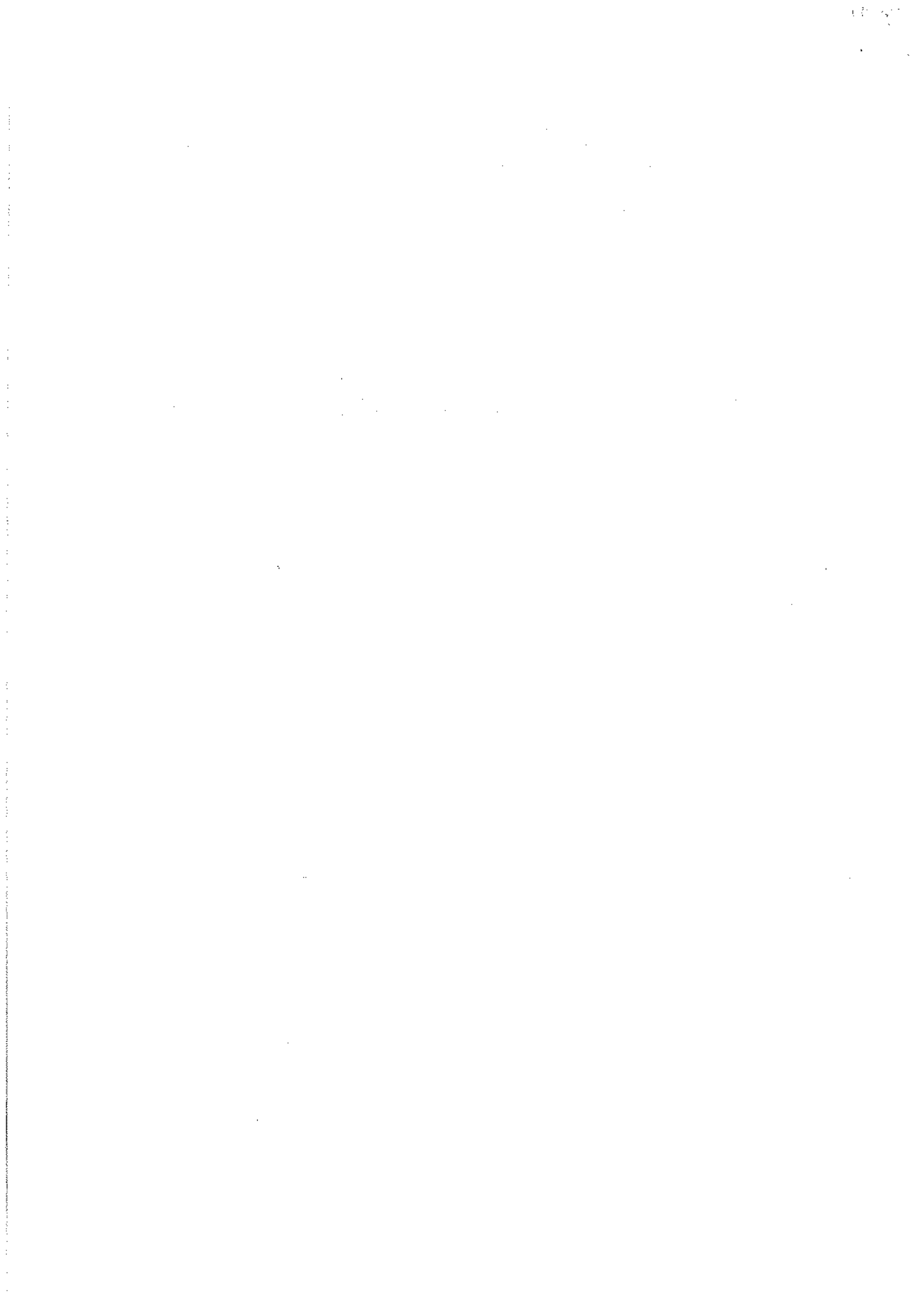


➤ Observations :

- ✓ Le projet présenté devra être réalisé conformément aux textes en vigueur, et sous réserve de l'application des prescriptions précitées.
- ✓ Il paraît important de sensibiliser les futurs occupants des logements, par le vecteur de communication que vous jugerez le plus adapté, à l'intérêt de disposer de détecteurs autonomes de fumées dans leur habitation.

Le Rapporteur

  
**Lieutenant de 1<sup>ère</sup> C. Laurent CHAILLOUX.**





**VENDÉE**  
CONSEIL GÉNÉRAL

Monsieur le Directeur Départemental des  
Territoires et de la Mer  
A l'attention de Mme Isabelle AUVRAY  
Service SUA/ADS  
19 rue Montesquieu  
BP 60827  
85021 LA ROCHE SUR YON cedex

**Pôle Technique**

**Direction Entretien Exploitation  
Domaine Public Urbanisme**

Dossier suivi par : **Pascale KIMMEL**

N° à rappeler : **02.51.44.40.12**

Réf. : **DEE DPU PK 15.028**

La Roche-sur-Yon, le : **12 JAN. 2015**

**Objet** : PA 085 278 14 S0003 – Commune de SAINT VINCENT SUR JARD

**Demandeur** : SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE

Vous m'avez adressé pour avis, un nouveau dossier de demande de permis d'aménager n°085 278 14 S0003 déposé par la SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE, représentée par M. Daniel CHEVALIER.

Le nouveau projet tient compte de la prescription émise lors de la première consultation et crée un nouvel accès pour être conforme au règlement de la zone du PLU.

Après étude du dossier, j'émetts un avis favorable sur les conditions de desserte présentées sur la RD 19A.

Je vous rappelle que toute intervention sur la RD 19A devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie à solliciter auprès de l'Agence Routière Départementale du Sud-Ouest – Parc d'Activités Actilonne – 25 Allée Alain Gauthier – 85340 OLONNE SUR MER, deux mois avant le début des travaux.

Le Directeur Général Adjoint  
du Pôle Technique,

Benoît ROCHET

Copie : ARD Sud-Ouest.

Conseil Général  
Pôle Technique  
40 rue du Maréchal Foch - 85923 La Roche sur Yon cedex 9  
Tél. 02 51 34 48 48 - Fax. 02 51 44 88 85 - www.vendee.fr

