

ACCORD d'un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
délivré par le Maire au nom de la commune

PAR:

AG FONCIER
représentée par Madame BELLEAU
Magalie
4 Rue Martin Luther King
79000 Niort

N° PA 85020 23 F0002

Dossier déposé incomplet le 08 Septembre 2023 et
complété 03 Novembre 2023

ADRESSE DES TRAVAUX :

Rue de la boullitrie
85490 BENET
Cadastré : AC316
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE :

Construction d'un lotissement de 8 lots
à usage d'habitation en extension du lotissement
« Les Jachères Fleuries 1 »

Le Maire de la commune de BENET

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Benet approuvé le 03/11/2004, ses révisions et modifications,
Vu le règlement de la zone 1AU du PLU,
Vu le site Natura 2000 « directive oiseaux »,
Vu le formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000, en date du 20/07/2023,
Vu la zone environnementale du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,
Vu l'affichage en mairie le 14/09/2023 de l'avis de dépôt,
Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée et les pièces présentées à l'appui de la demande,
- Pour la création du lotissement «Les Jachères Fleuries 2», comprenant 8 lots à usage d'habitation
- Sur un terrain situé rue de la Boullitrie, section AC136, pour une superficie de 4347 m²,
Vu les nouvelles pièces en date du 30/01/2024 et 15/02/2024,
Vu les avis du SDIS Vendée – prévention en date du 20/10/2023 et du 11/01/2024, joints au présent arrêté
Vu l'avis du SYCODEM en date du 03/11/2023, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de Vendée Eau – Assainissement en date du 29/09/2023, joint au présent arrêté,
Vu l'avis de Vendée eau en date du 05/10/2023, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du SyDEV en date du 03/10/2023, joint au présent arrêté,
Vu l'article R442-7 du code de l'urbanisme,
Vu la convention prévoyant le transfert des espaces communs (voie, espaces verts et réseaux) une fois les travaux achevés conformément à l'article R.442-8 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone 1AU du PLU,

ARRETE

Article 1 :

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est accordée pour l'objet décrit dans la demande susvisée et sous réserve du respect des prescriptions dont le contenu suit.

Les avis émis par les services consultés et ci-annexés devront être pris en compte.

Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10.
- La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 110 m² suivant la répartition inscrite dans le règlement du lotissement.
- Les charges d'équipement et de réseau seront supportées par le lotisseur. Les travaux définis, tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux annexés au présent arrêté et nécessaires à la viabilité du lotissement, aux espaces collectifs et aux espaces plantés, seront à la charge du lotisseur qui s'engagera à les exécuter dans les règles de l'art. Il devra tenir compte des prescriptions des services consultés et annexées au présent arrêté.
- La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions émises par le SDIS, en pièce annexe.

Article 3 :Desserte par les réseaux :

- **Desserte en électricité** : Après consultation du SyDEV, le projet nécessite une extension de réseau électrique en souterrain sous voie privée à la charge du lotisseur.
- **Desserte en eau** : Après consultation de Vendée eau, il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie privée au droit de la propriété considérée. En conséquence le projet nécessite une extension sous voie privée d'une longueur de 84 mètres à la charge du lotisseur.
- **Desserte en eaux usées** : Après consultation de Vendée eau -Assainissement, Le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire. Le réseau collectif le plus proche au niveau de la rue des Roses Trémières. Dans le cadre de l'établissement de son projet, le propriétaire devra, pour chaque logement supplémentaire, compléter et renvoyer le formulaire de demande de raccordement auprès de la Communauté de communes et prendra l'attache de l'exploitant du réseau de la collectivité (SUEZ) pour définir la faisabilité et les modalités techniques du raccordement du projet au réseau public.

Le lotisseur aura à sa charge :

- le raccordement au réseau principal d'assainissement collectif avec les arrêtés de voirie adaptés
- le remplacement des pompes d'un poste de refoulement existant et qui ne seraient plus suffisantes suite à l'augmentation du débit engendré par le raccordement des logements de ce lotissement
- tous travaux nécessaires au bon fonctionnement du réseau.

Avant toute rétrocession, le lotisseur devra être en mesure de fournir à la collectivité les éléments garantissant que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art en respectant la charte Qualité des Réseaux d'Assainissement (pente de 2% minimum, nature des fournitures, regards classe D400, tuyaux en CR8, matériaux utilisés, parfaite étanchéité des réseaux...)

Le réseau du lotissement pourra être contrôlé à l'issue des travaux. En cas de non-conformité, les modifications ou réparations seront à la charge du lotisseur.

Le branchement devra être fait dans les règles de l'art en respectant notre règlement de service assainissement et comportera obligatoirement un regard de visite en limite de propriété privée/propriété publique pour chaque logement.

Au moment du raccordement au réseau d'assainissement collectif, chaque particulier sera redevable de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif dont le montant s'élève en 2023 à 1200€ par logement neuf.

Fait à BENET

Le 19 Février 2024.

La Maire de Benet
Camille FONTAINE

La décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du CGCT

NOTA BENE

➤ Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti des prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenue postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

➤ Votre projet est susceptible d'être assujéti à la Taxe d'Aménagement :

Part communale : 2 % - part départementale : 1.5%

Redevance d'Archéologie Préventive : 0.4%

A l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site impôts.gouv.fr

➤ **Fibre optique** : Conformément à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation (loi MACRON relative aux télécommunications), obligation de fibrage à l'ensemble des locaux individuels à usage d'habitation ou professionnels et aux lotissements neufs y compris dans les zones artisanales.

➤ Information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département: la commune est concernée par l'arrêté N°19/SIDPC/581 portant approbation du dossier départemental des risques majeurs de la Vendée. Le dossier est publié sur le site www.vendee.gouv.fr et mis à disposition du public en mairie.

➤ Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur. Conformément à l'Arrêté Préfectoral n°08 dde 175 du 19 juin 2008, toutes les communes du département de la Vendée sont déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

Transmis au contrôle de légalité le :

Notification au pétitionnaire le : _____

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmis par courrier recommandé avec AR

Un contrôle du raccordement sera ensuite demandé au délégataire.

Article 4 :

Après consultation du Sycodem :

- La collecte des ordures ménagères ainsi que les emballages recyclables seront collectés en bac sur les aires dédiées.
- La collecte s'effectuant en poids lourd de type 26 Tonnes essieu arrière directeur, la voirie doit être conforme au règlement de collecte.
- Un composteur individuel sera attribué à chaque foyer.
- La collecte des verres et des papiers s'effectuera en apport volontaire.
- La déchetterie la plus proche se situe à Benet.
- Les plantations ne devront pas gêner la circulation de nos bennes.
- Voir notre règlement de collecte pour toutes les caractéristiques techniques https://www.sycodem.fr/media/reglement_de_collecte_2017.fr

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 R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme, à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R442-13 du code de l'urbanisme, prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Le 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 R442-18 :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R462-1 à R462-10,
- 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 à 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :

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 :

Le lotisseur devra prendre toutes les dispositions afin d'assurer le cheminement des personnes handicapées en dehors de la circulation des véhicules terrestres.

Article 8 :

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager (y compris les pièces annexes) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature.

Article 9 :

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Article 10 :

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de l'autorisation, de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur (voie publique) par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier, sur un panneau rectangulaire et de dimensions supérieures à 80 centimètres. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet, si le projet prévoit des constructions : la surface plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel, si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus, si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre d'emplacements, si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

REALISATION DES TRAVAUX : Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse à la Mairie, une Déclaration d'Ouverture de Chantier. Lors de l'achèvement des travaux, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée à la Mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge.

DROIT DE VISITE DE L'ADMINISTRATION: Le Préfet, le Maire ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous les documents se rapportant à la réalisation des opérations.