

Commune de Sainte-Foy

date de dépôt : 17 mars 2011

demandeur : **SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE, représentée par Monsieur CHEVALIER Daniel**

pour : **la création du lotissement "Les Rives de la Vertonne 3" comprenant 27 lots à usage d'habitation**

adresse terrain : **lieudit La Brunière, à Sainte-Foy (85150)**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Sainte-Foy

Le maire de Sainte-Foy,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17 mars 2011 par la SARL LOTI OUEST ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Chevalier Daniel et dont le siège social est situé 28 Rue de la Courtancière, La Chapelle-sur-Erdre (44240);

Vu l'objet de la demande :

- pour création du lotissement "Les Rives de la Vertonne 3" comprenant 27 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé lieudit La Brunière, à Sainte-Foy (85150) cadastré section AB n° 51p et 109p, pour une superficie de 18510 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2009 par le conseil municipal de la commune de Sainte Foy;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 15/04/2011 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

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

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4400 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement (article 2-14) .

Article 3

La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions suivantes :

- Il sera tenu compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexé.
- Le terrain étant traversé par une servitude de canalisation de gaz, le lotisseur devra se rapprocher du service GRT Gaz de France (adresse : Roche Maurice B.P.12417 – 44000 NANTES) avant la réalisation des travaux.

Article 4

Contribution forfaitaire mise à la charge du lotisseur en application de l'article L.332-12 alinéa d) 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 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.

Le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

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 co-lotis 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.

A SAINTE - FOY, le - 6 JUIN 2011

Le Maire,

Le Maire,

Jean-Paul DUBREUIL



Rappels importants :

- 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, Mer et Risques 19, Rue Montesquieu B.P. 827 – 85021 La Roche sur Yon Cedex

- **En conséquence**, le commencement des travaux étant subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation , le délai de validité de la présente autorisation (2 ans) courra à compter de la date à laquelle les travaux pourront effectivement commencer en application de cette législation (art R 424-20 du code de l'urbanisme).

- 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) **Recommandations :**

- Concernant le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (risque sécheresse) : de procéder, dans la zone d'aléa 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

- La réglementation para-sismique s'appliquera à tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, une étude de reconnaissance des sols devra être effectuée.

- Le projet étant situé dans une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 n° 50090000, il y a lieu de maintenir le corridor écologique.

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'Etat. 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, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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 15 avril 2011

Service Prévision Opérations
Centre de Secours des Sables

Affaire suivie par : Major Didier THIERRY
☎ : 02-51-95-90-06
@ : didier.thierry@sdis-vendee.fr
Réf : N° H 2140107



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

Référence : Votre dossier transmis le 14 avril 2011

Nom du projet : Lotissement « Les Rives de la Vertonne 3 »

Adresse de l'implantation du projet : Lieu-dit la Brunière, Sainte-Foy 85150

Dossier : PA 085 214 ¹/~~10~~ S0001

Demandeur : SARL Loti Ouest Atlantique, Monsieur Chevalier Daniel

Requérant : D.D.T.M de la Vendée, SUE/ADS La Roche sur Yon

**TEXTES APPLICABLES OU
DOCUMENTS DE
REFERENCE**

- Code de la construction et de l'habitation
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme
- L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des incendies des bâtiments d'habitation
- Circulaire interministérielle n° 465 du 10 Décembre 1951
- Circulaire interministérielle du 20 février 1957
- Les normes relatives aux PI et BI à savoir plus particulièrement les normes NFS 62200, NFS 61213, NFS 62211, NFS 61221
- Note préfectorale du 19 novembre 1991 relative à la défense contre l'incendie
- Document technique D9

ETUDE

■ Documents étudiés :

- ♦ Demande de permis d'aménager PA 8521410S001 du 17 mars 2011
- ♦ Un rapport de présentation avec insert photos
- ♦ Un programme des travaux
- ♦ Un jeu de plans de mars 2011

■ Descriptif sommaire du projet :

- ♦ Le projet porte sur la création d'un lotissement comprenant 27 lots à usage d'habitation.

■ Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie :

♦ Accessibilité :

-Conformément à l'arrêté du 31/01/86-Chapitre II-Art-4, les voies de circulation assurant la desserte et le raccordement doivent permettre le cheminement ainsi que les manœuvres (Rayons de braquage) des engins de secours.

♦ Défense extérieure contre l'incendie :

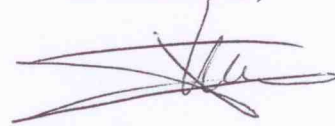
-Rappel réglementaire : Les hydrants doivent être conformes aux normes NFS 61.213 et/ou NFS 61.211 et assurer un débit minimum de **60 m³/h pendant 2 heures**. Toutefois, un débit de 30m³/h est toléré pour la seule défense des lotissements d'habitations (maisons individuelles). Leur implantation (-200m du lot le plus éloigné) doit répondre au document technique D9 de Septembre 2001 et à la Circulaire Interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

♦ REMARQUES : L'hydrant existant allée des Cormiers devra répondre aux normes rappelées ci-dessus notamment en terme de distance.

■ Observations :

- ♦ Le projet présenté devra être réalisé conformément aux plans et descriptifs joints au présent dossier et dans le respect des textes applicables.

Le Rédacteur,



Major THIERRY Didier

