

Commune de Soullans

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

Demande de permis d'aménager n° PA 085 284 20 C0001

Déposée le : 03 avril 2020

Par : la SARL LOTIPROMO
Représentée par Monsieur PAJOT Philippe
4, square John Bardeen
85300 CHALLANS

Sur un terrain sis : chemin du Paradis à Soullans (85300)

Cadastré : section AI n° 84

Nature des travaux : réalisation d'un lotissement de onze lots à bâtir

Le Maire de Soullans,

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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

Vu la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée par les ordonnances numéros 2020-427 du 15 avril 2020, 2020-539 du 7 mai 2020 et 2020-560 du 13 mai 2020 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2017 et modifié le 19 décembre 2019 ;

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

Vu la demande de permis d'aménager et les pièces jointes à celle-ci déposées le 03 avril 2020 par la SARL LOTIPROMO, représentée par Monsieur PAJOT Philippe, demeurant 4, square John Bardeen à Challans (85300) ;

Vu l'avis avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée en date du 05 mai 2020, ci-annexé à la présente décision ;

Vu l'avis de la SAUR, en date du 06 mai 2020 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'équipement de la Vendée, en date du 18 juin 2020 ;

Vu l'avis de Vendée Eau, en date du 15 mai 2020, aux termes duquel un réseau d'eau potable existe sous la voie publique au droit de la parcelle cadastrée section AI n° 84 ;

Considérant que l'aménagement projeté consiste, sur un terrain cadastré section AI n° 84 situé chemin du Paradis à Soullans (85300), en la réalisation d'un lotissement dénommé « Le Paradis » comprenant 11 lots à bâtir ;

Considérant que la superficie du terrain à aménager est de 5 662 mètres carrés ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi en son droit par le réseau d'assainissement collectif ;

Considérant que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme 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 » ;

Considérant que la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts, représentée par Madame LAUNAY Véronique, s'engage, d'une part, à prendre en charge, sur le chemin du Paradis, l'extension du réseau d'assainissement collectif sous voie publique d'une longueur de 70 ml et d'autre part, à exécuter les travaux au plus tard avant le 30 juin 2021 ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, avec les prescriptions figurant aux articles suivants.

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **onze**.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2 750 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est définie par le tableau de répartition présent dans le règlement du lotissement.

ARTICLE 3 :

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

- il sera tenu compte des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée, ci-annexé.

ARTICLE 4 :

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 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 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 6 :

Conformément aux dispositions de l'article 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 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 Soullans, le 29 juin 2020

Le Maire,

Jean-Michel ROUILLE



Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager : 03/04/2020
Date de transmission de la décision et du dossier au préfet : 04/07/2020

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) 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

Attention – Dispositions spéciales épidémie Covid-19

En application de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée par les ordonnances numéros 2020-427 du 15 avril 2020, 2020-539 du 07 mai 2020 et 2020-560 du 13 mai 2020, les délais d'instruction des demandes d'autorisations, des certificats d'urbanisme et des déclarations préalables, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, susceptibles d'être suspendus. Ils reprendront leur cours à compter du 24 mai 2020.

Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est susceptible d'être reporté à l'achèvement de celle-ci.

En fonction de l'évolution liée à l'épidémie covid-19, ces dispositions dérogatoires peuvent encore évoluer.

Par ailleurs, tous les délais (validité, recours, retrait, ...), mentionnés ci-après, sont potentiellement impactés par ces dispositions et nécessitent un réexamen au regard de ces nouvelles dispositions et de leur possible évolution :

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. 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, 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).

