



REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE de
VIENNE-EN-VAL

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 03/03/2023 et complétée le 12/05/2023	
Par :	SAS NEGOCIM Monsieur PALIN Olivier
Demeurant à :	102, 2ème Avenue ZI Synergie Val de Loire 45130 MEUNG SUR LOIRE
Sur un terrain sis :	Route de Tigy – Lieudit le Chapeau à Trois Cornes 45510 VIENNE EN VAL ZH 56, 135 et 141 (57266 m²)
Opération :	Création d'un lotissement de 23 lots à destination d'habitations individuelles

N° PA 045 335 23 J0002

12 AOUT 2023

Le Maire de Vienne-En-Val,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 03/03/2023 par la SAS NEGOCIM, représentée par Monsieur PALIN Olivier, dont le dépôt a été affiché en mairie le 04/03/2023

VU l'objet de la demande pour :

- Création d'un lotissement de 23 lots à destination d'habitations individuelles ;
- sur un terrain situé Route de Tigy, lieudit le Chapeau à Trois Cornes 45510 VIENNE EN VAL

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/04/2005, modifié le 14/12/2007 et le 15/03/2013, mis à jour le 08/06/2009 et le 30/05/2011, révisé le 09/12/2009 et le 15/03/2013, modifié le 15/01/2021 et le 18/11/2022 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Val d'Orléans - Val Amont approuvé par arrêté préfectoral le 20 janvier 2015 ;

Vu la délibération en date du 26/10/2007, prescrivant l'obligation de déposer un Permis de Démolir pour tout projet de démolition sur l'ensemble du territoire de la commune ;

Vu la délibération en date du 26/10/2007, prescrivant l'obligation de déposer une Déclaration Préalable pour tout projet de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune ;

Vu l'arrêté du 08/06/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue ;

Vu l'arrêté portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Loiret en date du 20/12/2016 et le règlement annexé ;

Vu le permis d'aménager N°04533522J0002 pour création d'un lotissement à usage d'habitat de 20 lots, refusé le 12/10/2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de remarques, émis par le Département du Loiret, Agence Territoriale d'Orléans, en date du 13/03/2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, émis par le Responsable du Pôle urbanisme de la DDT du Loiret, Service SUADT, en date du 08/03/2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret (SDIS 45) en date du 01/09/2022, avis recueilli lors de l'instruction du premier projet de lotissement PA04533522J0002 ;

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du 17/03/2023,

Vu l'avis favorable du SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire, en date du 03/03/2023 ;

Vu l'avis émis par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), Service régional de l'archéologie Centre-Val de Loire, en date du 12/01/2023, dans le prolongement de l'opération de diagnostic d'archéologie préventive prescrite lors du PA04533522J0002 ;

Vu l'avis réputé favorable du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne,
avis ci-annexés

Vu les pièces complémentaires fournies le 12/05/2023,

Vu l'étude réalisée par le bureau d'études techniques ASTEEN, portant sur la délimitation et le zonage des éventuelles zones humides sur le terrain d'assiette de l'opération ;

étude ci-annexée

ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ**, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2 :

Le présent lotissement comprend 23 lots*, une voirie principale et une voirie secondaire, des espaces verts et 28 places de stationnement :

* Vingt-trois lots (23) n° 1 à 23 destinés à recevoir chacun une habitation individuelle

La présente autorisation est subordonnée au respect des conditions particulières ci-après :

- Le présent projet de lotissement est soumis à la procédure de Déclaration au regard de la nomenclature Eau (art. R214-1 et suivants du Code de l'environnement).

⇒ Le lotisseur devra déposer un dossier de Déclaration « Loi sur l'eau » rubrique 2150 pour la gestion des eaux pluviales.

Les travaux d'aménagement du lotissement ne pourront débuter qu'après délivrance du récépissé déclarant le caractère complet et régulier du dossier présenté.

- Le lotisseur devra avant toute cession des lots et à ses frais, effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilisation du lotissement pour que les parcelles soient réputées constructibles à la vente.

- Les travaux de raccordement aux différents réseaux laissés en attente par l'aménageur seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement souterrains. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

- Les constructions devront respecter les dispositions de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vienne-En-Val. Elles devront également respecter les plans et le règlement du lotissement.

* * *

- Selon ENEDIS, le raccordement du projet au réseau public d'électricité est possible pour une puissance de **276 kVA** triphasé. Un emplacement permettant l'implantation d'un poste de transformation de courant électrique d'une superficie minimale technique de 25 m² (5m × 5m dont 5 m de façade) devra être mis à disposition par le lotisseur sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le lotisseur devra prendre connaissance de l'avis d'ENEDIS annexé au présent arrêté.

- Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret (SDIS 45) dans son avis en date du 01/09/2022 annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées, notamment :

- *Le poteau d'incendie qui sera implanté dans le lotissement face au lot n° 8 devra être conforme aux normes en vigueur, piqué directement sur une canalisation assurant un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar.*
- *Implanter cet hydrant en bordure de la voie ou tout au plus à 5 m de celle-ci et le faire réceptionner conformément à la norme NFS 62-200. L'attestation de réception prévue en annexe de la norme précitée devra être transmise au groupement Prévention, Prévision, Planification du Service départemental d'Incendie et de Secours, qui attribuera la numération.*

- Les usagers devront se rapprocher du SICTOM afin d'être équipé d'un mode d'évacuation pour leurs déchets ménagers. Il est précisé que le volume des contenants varie en fonction du nombre de personne au foyer.

- En sa qualité de gestionnaire de la route de Tigy (RD 14), les remarques émises par le Responsable de l'Agence Territoriale d'Orléans, dans son avis en date du 13/03/2023 annexé au présent arrêté, devront être étudiées par le lotisseur en lien avec la commune et le conseil départemental, notamment :

- Une étude de giration est nécessaire pour bien mettre en forme l'accès au lotissement.
- La voie d'accès et de sortie du lotissement devra être équipée d'un feu tricolore et la gestion du carrefour à feux devra être revue (nouvelle régulation à prévoir).

- Il convient de rappeler que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

* * *

- Le terrain d'assiette de l'opération est susceptible d'être concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le cas échéant, des règles de construction adaptées et des fondations appropriées (profondeur et ferrailage suffisants) devront être mises en œuvre (consulter le site Internet www.georisques.gouv.fr pour de plus amples informations).

- La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le lotisseur devra informer les futurs acquéreurs des lots de la nécessité de prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées.

- Le lotisseur devra informer les acquéreurs des lots de ces risques.

Ces prescriptions seront reportées dans tous les actes à intervenir.

Article 3 :

- La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 5775 m².
- La surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est fixée à 250 m².
- La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance de l'une des autorisations prévues par l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme, dont mention doit être faite dans les actes. Les permis de construire de bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 4 :

Une association syndicale devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal. Copie de l'acte d'association doit être transmise à Monsieur le Préfet dans un délai d'un mois à partir de la constitution.

Article 5 :

Pendant toute la durée du chantier, le demandeur devra veiller d'une part à ce que les véhicules ou engins utilisés sur place par les entreprises et débouchant sur le domaine public n'apportent aucune nuisance et gêne aux riverains immédiats et d'autre part, que toutes dispositions soient prises pour ne pas souiller les voies publiques.

Article 6 :

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé <https://www.impots.gouv.fr>

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

Fait à VIENNE-EN-VAL,

Le 10 août 2023

Par le Maire l'adjoint délégué à l'urbanisme,

Gérard ARRIVault



Le Maire est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera notifiée à :

- M. PALIN Olivier représentant la SAS NEGOCIM (lotisseur)
- M. le Directeur des Services Fiscaux du Loiret (Enregistrement et Domaines)
- M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret
- M. le Chef d'Agence ENEDIS
- M. le Président du SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire

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

Dossier transmis au Préfet le : 10 août 2023

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le 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. 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. 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 trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. 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 construire 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 par périodes successives 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 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.