



MAIRIE DE BÉDOIN

ARRÊTÉ N° MA-ARE-2022-001
en date du 04 janvier 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

PERMIS D'AMENAGER

Dossier : **PA 84017 21 C0004**

Demande du : **21/10/2021**

Déposée le : **21/10/2021**

Complétée le : **29/11/2021**

COMMUNE DE BEDOIN

Représentée par M. Alain CONSTANT

301, Avenue Barral des Baux

84410 BEDOIN

Nature des travaux : **Réalisation d'un lotissement de 10 lots comportant 2 logements sociaux (lot n°10). Lotissement « Le Clos des Sables ».**

Adresse des travaux : **Route de Crillon le Brave, Les Sablières 84410 BEDOIN**

Surface du terrain : **12 629 m²**

Arrêté accordant le permis d'aménager au nom de la commune de BEDOIN

Le Maire de la commune de BEDOIN,

VU la demande de permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement de 10 lots comportant 2 logements sociaux (lot n°10), présentée le 21/10/2021 par la COMMUNE DE BEDOIN représentée par Monsieur CONSTANT Alain demeurant, 301, Avenue Barral des Baux 84410 BEDOIN et enregistrée par la mairie de BEDOIN sous le n° PA 84017 21 C0004,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 441-2 et suivants, L442-1 et suivants, et R 421-19 et suivants,

VU le code de l'urbanisme « dispositions particulières aux zones de montagne » et notamment les articles L122-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/12/2011, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 15/12/2016, mis en révision le 10/11/2015, modifié le 03/07/2017,

VU le règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme,

VU les pièces complémentaires réceptionnées en mairie le 29/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale en date du 04/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 15/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du service gestion des déchets de la CoVe en date du 18/11/2021,

VU l'avis favorable du Canal de Carpentras en date du 23/11/2021,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Vaucluse en date du 30/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Mixte des Eaux Région Rhône Ventoux en date du 09/12/2021,

VU la délibération n°MA-DEL-2020-023 du Conseil Municipal de la commune de BEDOIN en date du 10/07/2020 autorisant Monsieur le Maire à déposer et à signer au nom de la commune les demandes d'urbanisme,

VU l'arrêté n°MA-ARE-2021-295 en date du 24/07/2021 portant délégation de fonction et de signature en matière d'urbanisme à M. Hervé GROS, 3^{ème} Adjoint et à M. Gilles BERNARD, 1^{er} Adjoint,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées dans les articles suivants.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10. La surface de plancher totale constructible dans le lotissement est de 2 000 m².

La répartition de cette surface se fera conformément aux dispositions des articles R442-9 et R442-10 du code de l'urbanisme, cette surface sera répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion des ventes de lots.

ARTICLE 3 : Le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant la surface de plancher maximale constructible sur le lot, conformément à la disposition de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement définis par toutes les pièces PA8a, PA8b1, PA8b2, PA8b3, PA8b4 et PA8b5 annexées à la demande. Les réseaux de distribution électrique, de téléphone ou d'éventuelle télédistribution du lotissement seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement seront à la charge exclusive du lotisseur.

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces PA4, PA5, PA8a, PA8b1, PA8b2, PA8b3, PA8b4, PA8b5, PA10a et PA10b ci-annexées.

ARTICLE 6 : Les travaux dont le programme est défini par les pièces PA8a, PA8b1, PA8b2, PA8b3, PA8b4 et PA8b5, ci-jointes devront être commencés avant la fin de la troisième année à compter de la date de notification du présent arrêté, ils ne devront pas, après cette date, être interrompus pendant plus d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 7 : Les travaux de viabilité et d'aménagement prescrits seront exécutés suivant les directives des services municipaux avec lesquels le lotisseur sera tenu de prendre l'attache avant toute exécution des travaux. De même, le lotisseur prendra l'attache des services d'ENEDIS, du Téléphone, du Canal de Carpentras, de SUEZ, du Syndicat Mixte des Eaux Région Rhône Ventoux et de l'Agence Routière Départementale pour ce qui les concerne avant tout commencement de travaux.

ARTICLE 8 : Lors de l'achèvement des travaux, le demandeur adressera en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux signée par le lotisseur, exécutés ainsi que les attestations de conformité de raccordement aux réseaux des services concédés (eau potable, assainissement, canal, électricité, téléphone).

ARTICLE 9 : Le lotisseur devra informer l'Association syndicale, de la date retenue pour la réception des travaux et ultérieurement de lui communiquer les procès-verbaux de réception desdits travaux et de lever des réserves.

ARTICLE 10 : L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme définies dans le présent arrêté et toutes les pièces annexées notamment le règlement PA10a et le plan réglementaire PA10b.

ARTICLE 11 : ENEDIS :

La puissance du raccordement électrique sera de 12x12 kVA selon l'avis ENEDIS ci-joint.

ARTICLE 12 : EAU ET ASSAINISSEMENT :

Les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement sont existants et suffisants au droit du lotissement au niveau du chemin des Bérards.

L'ensemble des prescriptions émises dans l'avis du Syndicat Mixte des Eaux Région Rhône Ventoux en date du 09/12/2021, joint au présent arrêté, devra être respecté.

ARTICLE 20 : Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

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.

Ainsi, aucune vente de lots, aucun permis de construire (hormis pour les constructions autres que les maisons individuelles) ne pourra être autorisé avant que ne soient accomplies les formalités et démarches prévues aux articles R 442-12 à R 442-18 du Code de l'Urbanisme (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, différé de travaux, garantie d'achèvement, autorisation de vente ou location de lots par anticipation).

Certifié exécutoire après transmission à la
Préfecture et publication par voie d'affichage le

Pour extrait certifié conforme
Pour le Maire,
Monsieur Gilles BERNARD,
Adjoint délégué à l'Urbanisme



RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES :

La commune de BEDOIN est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le terrain faisant l'objet de la demande est classé en zone d'aléa moyen. Des mesures de précaution en termes de construction sont à prendre.

INFORMATION :

Participation assainissement collectif : les pétitionnaires des permis de construire déposés dans ce lotissement seront soumis à cette participation.

INFORMATION "RISQUE SISMIQUE" :

La commune est classée en zone de sismicité 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

DISPOSITIONS FISCALES :

Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement. Leur montant vous sera communiqué ultérieurement.

ARTICLE 13 : SECURITE ROUTIERE :

L'ensemble des prescriptions émises dans l'avis de l'Agence Routière Départementale de Carpentras en date du 04/11/2021, joint au présent arrêté, devra être respecté.

La voie du lotissement sera à sens unique, seul l'accès se fera depuis la route départementale 138 ; la sortie se faisant sur la voie communale chemin des Bérards – l'autorisation d'accès par la RD138 sera à formaliser par une demande de permission de voirie pour accès auprès du Département.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD138 sera de 15 mètres.

Le raccordement aux différents réseaux publics se fera de préférence par le chemin des Bérards.

Les eaux pluviales seront récoltées dans un bassin de rétention prévu à cet effet qui comportera un rejet calibré vers les fossés de la route départementale de 8 litres par seconde. Cette autorisation de rejet est à formaliser par une demande de permission de voirie accompagnée de la note de calculs hydraulique du projet pour délivrance de l'autorisation nécessaire.

ARTICLE 14 : SECURITE INCENDIE :

Les prescriptions relatives à la sécurité contre les risques d'incendie figurant dans l'avis du SDIS en date du 30/11/2021 joint au présent arrêté, devront être respectées.

ARTICLE 15 : GESTION DES DECHETS :

L'ensemble des prescriptions émises dans l'avis du service gestion des déchets de la CoVe en date du 18/11/2021, joint au présent arrêté, devra être respecté.

L'emplacement réservé à la présentation des bacs en attente de collecte en bordure de voie publique et son accessibilité devra respecter les prescriptions suivantes :

- Il devra être dimensionné pour pouvoir accueillir 10 bacs individuels au maximum. Un bac mesure 0,60 m de large et 0,75 m de profondeur. La dimension de la dalle devra mesurer pas moins de 4,50 m².
- Les conteneurs y seront déposés avant la collecte puis rentrés à l'intérieur des propriétés privées le plus rapidement possible après le passage du véhicule de collecte, le stationnement permanent des bacs roulants sur le domaine public constituant une infraction répréhensible au titre du code pénal.
- De plus, à cet endroit, le trottoir, s'il existe, devra obligatoirement disposer d'un espace bateau pour faciliter le déplacement des bacs.

ARTICLE 16 : AGENCE REGIONALE DE SANTE :

L'ensemble des prescriptions émises dans l'avis l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 15/11/2021, joint au présent arrêté, devra être respecté.

Cette zone présentant une vulnérabilité particulière, il est interdit dans les périmètres de protection éloignée de :

- Créer des forages dans la nappe des sables blancs,
- De créer des dépôts d'ordures, d'immondices, de détritrus.
- En cas de présence de baraquements de chantier, l'assainissement des eaux usées produites devra être prévu par raccordement au réseau public existant ou par fosse étanche avec vidange régulière. Si une pollution est détectée au niveau du chantier, il conviendra d'avertir immédiatement le Syndicat Mixte des Eaux de la région Rhône Ventoux ainsi que les services de l'Etat.

ARTICLE 17 : EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales s'écoulant sur l'opération seront acheminées gravitairement vers la zone de rétention et d'infiltration créée à l'entrée de l'opération.

ARTICLE 18 : ACCES :

Les accès aux lots se feront à partir de la voie interne du lotissement avec une largeur d'emprise de 4 m minimum à sens unique depuis la Route Départementale 138 vers le chemin des Bérards.

Les accès aux lots devront être aménagés de façon à éviter toute perturbation et danger pour la circulation générale avec une entrée charretière d'une profondeur d'au moins 5 mètres, avec portail en retrait.

ARTICLE 19 : Dans les cinq ans, suivant l'achèvement des travaux, en application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de disposition d'urbanisme, intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

*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*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT– voir NOTE D'INFORMATION

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) 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 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 de construire :

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 trois 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 de permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- 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'arrêté n'est définitif 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 de vous informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous informer préalablement et de vous 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.

Notifié au pétitionnaire le :

Signature du pétitionnaire :

Transmis à la Préfecture le :

Affiché en Mairie le :

Avis de dépôt affiché en Mairie le :

