

date de dépôt: 24 mars 2011

demandeur: VAL DE LOIRE HABITAT,
représenté par Monsieur THAUVIN Fabien

pour: la création d'un lotissement de 58 lots à
usage d'habitation et d'un îlot subdivisible en
20 lots maximum

adresse terrain: Route de Voisinas, à Saint-Ay
(45130)

ARRETE
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Ay

Le maire de la commune de Saint-Ay ;

VU la demande de permis d'aménager présentée le 24 mars 2011 par la Société Val de Loire Habitat, représentée par M. THAUVIN Fabien, demeurant 29, rue des Montées, Orléans (45000);

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement à usage d'habitation comprenant cinquante huit lots et un îlot subdivisible en vingt lots maximum ;
- sur un terrain situé Rue de Voisinas, à Saint-Ay (45130) ;
- pour une surface hors-œuvre nette maximum autorisée de 17 050 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU les pièces fournies en date du 16 mai 2011;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/12/2006, révisé le 25/02/2008, modifié le 23/02/2009 et le 17/01/2011 ;

VU l'avis de Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 11/05/2011 ;

VU l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre - Traitement de CU et AU en date du 22/06/2011 ;

Vu l'avis de Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 22/09/2011 ;

VU la délibération du Conseil municipal, en date du 17/01/2011, fixant le montant de la Participation de Raccordement à l'Egout (PRE) pour la construction individuelle d'un logement et pour les autres constructions,

VU la délibération du Conseil municipal, en date du 09/05/2011, approuvant la convention passée avec l'aménageur et désignant Monsieur le Maire pour signer toutes les pièces administratives et techniques afférentes au dossier,

VU la convention, en date du 08/02/2011, passée entre la Commune de Saint-Ay et la société Val de Loire Habitat, portant sur les modalités d'aménagement et de rétrocession des équipements réalisés dans l'emprise de l'emplacement réservé n° 21, destiné à la création d'une voie structurante depuis la rue de Voisinas,

VU la convention, en date du 11/05/2011, passée entre la Commune de Saint-Ay et la société Val de Loire Habitat, portant sur les modalités d'aménagement et de rétrocession des équipements réalisés dans l'emprise de l'emplacement réservé n° 22, destiné à la création d'une voie de desserte depuis la rue de Voisiras,

VU la lettre, en date du 05/09/2011, par laquelle Monsieur le Maire informe que la Commune s'engage à réaliser les travaux, extérieurs à l'opération, nécessaires à la desserte en électricité du projet, en corrélation avec le descriptif proposé.

Considérant que l'ensemble des lots créés est desservi par une voie nouvelle depuis la rue de Voisiras et la voie communale n°15,

Le présent lotissement comprend cinquante huit lots et un îlot, soit :

- Les lots, numérotés de 1 à 58, destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation,
- Un îlot, subdivisible en vingt lots maximum, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

- 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 espaces communs du lotissement respecteront les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 35 de la Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 Décembre 2000.
 - Les directives de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté devront être respectées.
 - Il convient de rappeler que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la Commune, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.
 - Les travaux de raccordement aux différents réseaux, laissés en attente par l'aménageur, seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.
 - Les eaux pluviales recueillies sur les lots seront éliminées sur le fonds du pétitionnaire.
 - Les constructions devront respecter les dispositions du Plan local d'urbanisme. Elles devront respecter également celles des plans et règlement du dossier de permis d'aménager.
- Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

- 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 (profondeur et ferrailage suffisants).

- Une association syndicale devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de l'acquisition, de la gestion et de 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.

- 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 3

- La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 17050 m², soit 250 m² pour chacun des lots n° 1 à 58, 2 500 m² pour l'îlot et 50 m² pour le lot voirie-espace commun.

Article 4

Le présent projet donne lieu au versement de la participation de raccordement à l'égout d'un montant de 79 170 € (soixante dix neuf mille cent soixante dix euros).

Fait, le 20/10/2014

Le maire,



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.

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 24 mois 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.

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.