

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 28/02/2006	Complétée le 01/08/2006	N° LT45028064H001
Par : Demeurant à :	Sté SAFIM 29, rue des Montées - BP 77 403 45074 ORLEANS CEDEX 2	
Représenté par : Pour :	SCP PERRONNET La création d'un lotissement à usage d'habitation	
Sur un terrain sis :	L'Abattoir	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,  
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 28/10/2005,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses livres I et III,

VU les chapitres V et VI (partie législative) et V et VII (partie réglementaire) du livre III dudit Code de l'Urbanisme, relatifs aux lotissements,

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques,

VU la loi contre le bruit du 31 décembre 1992, son décret d'application du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, et vu l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002.

VU la demande, en date du 28/02/2006 complétée le 01/08/2006 de la SCP A. et F. PERRONNET représentée par M. PERRONNET, géomètre à Beaugency, mandatée par la Société SAFIM représentée par M. COURATIER, domiciliée 29, rue des Montées BP 77 403 – ORLEANS CEDEX 2 – 45074, en vue d'être autorisée à créer un lotissement à usage d'habitation dénommé « le Clos de la Chapelle », sur un terrain sis sur la commune de BEAUGENCY, au lieu dit l'abattoir rue de l'abattoir et chemin rural de Saint Michel, cadastré section F n° 3844, 3269 et 444 pour une superficie de 12 139 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune de BEAUGENCY,

VU la notice de présentation, le plan de situation, le plan extrait cadastral et des abords, le plan de division, le plan topographique, le plan parcellaire et de règlement, le règlement, le programme des travaux et les plans VRD annexés à ladite demande,

VU la convention en date du 17/02/2006 passée entre la commune de BEAUGENCY et la Société SAFIM concernant d'une part la vente d'une partie de la propriété et d'autre part les conditions de réalisation des travaux d'aménagement,

VU l'avenant n° 1 à ladite convention en date du 30/05/2006,

VU l'avis d'Electricité de France en date du 24/03/2006,

VU l'avis de Gaz de France en date du 18/04/2006,

VU l'avis de FRANCE TELECOM en date du 25/04/2006,

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt en date du 28/07/2006,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/07/2006,

VU les avis du Directeur Départemental des services d'incendie et de Secours du Loiret en date du 14/04/2006 et 07/08/2006,

VU l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région en date du 04/03/2005 portant prescription de diagnostic archéologique, suite à la demande de réalisation anticipée présentée par la ville de Beaugency,

VU l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région en date du 02/10/2006 portant prescription de diagnostic archéologique, suite au dépôt de demande de lotissement par la Société SAFIM,

Considérant qu'un surplus bâti, hors lotissement, de 872 m<sup>2</sup> est conservé par la commune sur lequel tout projet de division ou tout changement de destination des constructions nécessitera une nouvelle autorisation de lotir au préalable,

Considérant que 1 971 m<sup>2</sup> sont destinés à la réalisation de la voie de desserte et de ses équipements.

## A R R E T E

**ARTICLE 1 :** La société SAFIM est autorisée à créer un lotissement à usage d'habitation dénommé « le Clos de la Chapelle » sur un terrain sis sur la commune de BEAUGENCY au lieu dit « l'abattoir » rue de l'abattoir et chemin rural de Saint Michel, cadastré section F n° 3844p, 3269p et 444p, pour une superficie de 11 267 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 2 :** Le présent lotissement comprend 49 lots au maximum soit :

- 19 lots individuel destinés à la réalisation d'une habitation et à l'exercice de professions libérales
- 1 îlot susceptible d'être subdivisé en 30 lots maximum destiné à l'habitation et l'exercice de professions libérales.

**ARTICLE 3 :** La présente autorisation est subordonnée au respect des conditions particulières ci-après :

- 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 directives de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté devront être respectées.
- La présence d'ouvrages électriques et/ou gaz au voisinage des travaux projetés relatifs à la demande de renseignements et à la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux nécessite la prise en compte des dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991.
- Si la construction d'un poste de transformation HTA/BT de distribution publique électricité s'avère nécessaire, le terrain mis à disposition pour son implantation sera dans les espaces communs.
- Un contrat définissant les modalités techniques et financières de raccordement au réseau de télécommunications devra être établi avant le début des travaux.
- 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 travaux de raccordement aux différents réseaux laissés en attente par le lotisseur seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.
- Les constructions devront respecter les dispositions du plan local d'urbanisme. Elles devront respecter également celles des plans et règlement annexés au présent arrêté.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

**ARTICLE 4 :** Ce lotissement se situe à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique et à ce titre, les projets des futures constructions seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles devront donc comporter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la protection du site.

- 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 oeuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

- Les constructions, situées dans la zone de bruit bordant la ligne SNCF devront satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique.

**ARTICLE 5 :**

- Le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone susceptible de renfermer des vestiges archéologiques, et les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine.
- Il est nécessaire de réaliser un diagnostic archéologique conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région sur la base d'une superficie de 8 961m<sup>2</sup>.
- Respecter les prescriptions figurant dans l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région, dont copie annexée à la présente autorisation.
- L'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux.
- La présente autorisation ne pourra donner lieu à aucune ouverture de chantier avant l'exécution des prescriptions archéologiques.

**ARTICLE 6 :** La surface hors oeuvre nette maximale de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4 500 m<sup>2</sup> soit :

- 180 m<sup>2</sup> pour chacun des lots 1 à 19
- 1065 m<sup>2</sup> pour l'îlot 1
- 15 m<sup>2</sup> pour l'espace commun

En cas de subdivision de l'îlot 1, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot. Cette attestation sera jointe à toute demande d'occupation du sol.

**ARTICLE 7 :** La présente autorisation sera caduque, si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de dix huit mois et réalisés dans un délai de trois ans.

La durée de validité de la présente autorisation est prolongée à concurrence du délai de réalisation du diagnostic et le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrits par le Préfet.

**ARTICLE 8 :** La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance des certificats administratifs prévus par l'article R 315.36 du code de l'urbanisme dont mention doit être faite dans les actes. Un document d'arpentage sera joint à l'appui de la demande de délivrance des certificats administratifs.

**ARTICLE 9 :** 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.

**ARTICLE 10 :** Le bénéficiaire de la présente autorisation, ou son notaire fera publier le présent arrêté au bureau des hypothèques et en adressera la justification au Maire dans le délai de deux mois à compter de sa réception.

**ARTICLE 11 :** Un exemplaire de l'arrêté sera en outre affiché en Mairie, dans les huit jours de la notification et pendant une durée de deux mois. Un exemplaire du dossier de lotissement sera mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie.

**ARTICLE 12 :** Sont annexés au présent arrêté :

- Une demande
- Une notice de présentation
- Un plan de situation
- Un plan extrait cadastral et des abords
- Un plan de division
- Un plan topographique
- Un plan parcellaire et de règlement
- Un règlement
- Un programme des travaux
- Des plans VRD

**ARTICLE 12 :** Le Maire est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera notifiée à :

- SCP A. et F. PERRONNET géomètre à Beaugency
- Société SAFIM
- M. le Directeur des Services Fiscaux du Loiret (Enregistrement et Domaines).
- M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.
- M. l'Architecte des Bâtiments de France.
- M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles de la Région Centre.
- M. le Chef de la Subdivision de BEAUGENCY
- M. le Chef d'Agence E.D.F.
- M. le Directeur de FRANCE TELECOM
- M. le Chef de département réseau Gaz de France

NOMBRE DE PIÈCES ANNEXÉES  
AU PRÉSENT ARRÊTÉ. 12

Fait le 28 Novembre 2006  
Le Maire,  
P<sup>r</sup> Adjoint délégué,  
Francis MAUDUIT



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. 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).