

date de dépôt : 20 décembre 2014

demandeur : SAFIM, représentée par Monsieur THAUVIN Fabien

pour : la création d'un lotissement de 43 lots à bâtir

adresse terrain : Rue de la Galanière, rue de l'Épine, rue des Mères Dieu à Chaingy

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Chaingy

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20 décembre 2014 par la Société SAFIM, représentée par M. THAUVIN Fabien demeurant 29 Rue des Montées, Orléans (45000)

Vu les pièces complémentaires fournies le 08 janvier 2015

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 43 lots à bâtir et d'un espace commun
- sur un terrain situé Rue de la Galanière, rue de l'Épine, rue des Mères Dieu à Chaingy (45380)

Vu le code de l'urbanisme

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/06/2010 et mis à jour le 25/07/2013

Vu l'avis d'ERDF en date du 18/04/2014 (formulé dans le cadre du PA 045 067 14 00001)

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service de l'Archéologie en date du 2/04/2014 (formulé dans le cadre du PA 045 067 14 00001)

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 25/04/2014 (formulé dans le cadre du PA 045 067 14 00001)

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement à usage d'habitation comprenant 43 terrains à bâtir, un lot 44 conservé en l'état et un espace commun dédié à la voirie et aux espaces verts (lot 45) sur un terrain de 35 691 m², situé rue de la Galanière, rue de l'Épine et rue des Mères Dieu à Chaingy

Vu le courrier de la Direction départementale des territoires du Loiret, en date du 10/06/2014, concernant le rejet des eaux pluviales, formulé dans le cadre du dossier loi sur l'eau relatif au PA 0450671400001.

Vu le courrier de la commune, en date du 26/01/2015, donnant une suite favorable au rejet des eaux pluviales vers le réseau communal conformément au plan des réseaux du présent permis d'aménager.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager valant permis de construire est retiré.

Article 2

Le permis d'aménager valant permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3.

Article 3

Le présent lotissement comprend 43 lots à bâtir dont les caractéristiques figurent sur le plan de composition, et la réalisation de 20 places de stationnement.

Respecter les prescriptions émises par :

- M. le directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours
- d'ERDF
- le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Service d'Archéologie

dont photocopies annexées au présent arrêté.

Un poteau incendie sera implanté dans le lotissement face au lot n° 32. il devra être conforme aux normes en vigueur et piqué sur une canalisation assurant un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar.

L'opération nécessite la création d'un poste distribution électrique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le permis d'aménager a été instruit pour une puissance de raccordement de 260 KVA triphasé

Lors de la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 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.

La commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le demandeur est invité à prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

Les constructions devront respecter les prescriptions du présent arrêté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et les dispositions du présent permis d'aménager.

L'implantation des constructions devra être conforme à l'article 1 AU 6 du règlement du PLU qui impose une implantation soit à l'alignement, soit en retrait si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre.

Article 4

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 des 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 voiries seront aménagées de façon à prendre en compte les obligations visées par l'article L.228-2 du code de l'environnement.

Les travaux de raccordement aux différents réseaux seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.

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 5

La surface de plancher maximale fixée à 9 910 m² et l'emprise au sol fixée à 9 370 m² sur l'ensemble du lotissement sont réparties selon le tableau annexé au présent dossier.

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.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

Article 6

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement. Les montants de la part communale et de la part départementale, ainsi que les modalités de versement, vous seront communiqués ultérieurement.

Le bénéficiaire sera redevable de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L 332-6-4° du code de l'urbanisme.

Cette redevance fera l'objet des titres de recettes correspondants.

Sont annexés au présent dossier :

- une notice de présentation
- un plan de situation
- un plan topographique
- un plan de composition
- un programme des travaux
- un plan des travaux et un plan des réseaux
- un règlement
- des annexes graphiques

Le 16 MARS 2015

Le maire,



Jean Pierre DURAND

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 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.