



ARRETE

**Accordant un permis d'aménager
au nom de la Commune de Meung-sur-Loire**

Le Maire de la Commune de Meung-sur-Loire,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 14 novembre 2014 par la SAFIM, représentée par Monsieur THAUVIN Fabien, demeurant 29 rue des Montées, BP 77403, à Orléans (45074), enregistrée par la Mairie de Meung-sur-Loire sous le numéro PA 045 203 12 00002-2,

Vu l'objet de la demande :

- pour modification de l'emprise du permis d'aménager : réduction à 28 220 m², et sur le parcellaire du lotissement : création de 11 logements supplémentaires,
- sur un terrain situé rue de Blois – rue de Châteaudun, « Le Domaine de Valaison » à Meung-sur-Loire (45130),
- pour une surface de plancher créée de 9 990m².

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21/03/2011, mis à jour le 26/01/2012, modifié le 12/12/2011 et le 24/06/2013, et révisé le 24/06/2013,

Vu le permis d'aménager initial n° PA 045 203 12 00002 délivré le 08/02/2013, modifié le 22/05/2013,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif en date du 14/11/2014, complétée le 30/01/2015,

Vu la loi du 7 janvier 1983 sur les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P),

Vu la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Meung-sur-Loire approuvée par arrêté préfectoral en date du 14/04/2006,

Vu les articles L.642-1 et suivants du code du patrimoine,

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France – STAP du Loiret en date du 23/02/2015,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 20/02/2015,

Vu l'avis de ERDF – Accueil Raccordement Electricité – Région Centre – Traitement de CU et AU en date du 20/02/2015,

Considérant que le permis d'aménager modificatif porte sur :

- l'emprise du permis d'aménager : réduction à 28 220 m²
- le parcellaire du lotissement : création de 11 lots supplémentaires
- la modification de la limite et surface de l'îlot 1
- la modification des articles 11 et 12 du règlement
- la modification du plan de composition (modification du cheminement piéton au niveau du bassin de rétention, déplacement de l'accès imposé au lot 14, exception des lots 53 et 54 concernant la place du midi, création d'une zone de manœuvre devant les lots 4 – 5 et 22 – 23, création du lot 66 et déplacement des places de parking près du bassin).

Considérant que les formalités prévues par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme visé ci-avant ont été régulièrement accomplies,

ARRETE :

Article 1 :

Le permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2 :

Le lotissement est modifié selon les pièces suivantes :

- la notice de présentation
- le tableau de répartition des surfaces de plancher
- le plan de composition
- le règlement du lotissement
- le programme des travaux
- le plan d'assainissement
- le plan étude hydraulique – gestion des eaux pluviales
- le plan des réseaux
- le plan de voirie
- les coupes types

Article 3 :

Respecter les prescriptions émises par Mme l'Architecte des Bâtiments de France dont photocopie annexée au présent arrêté :

Afin de respecter les principes réglementaires de la ZPPAUP et de manière à améliorer la qualité des travaux projetés : l'îlot et l'espace paysager situé à l'Est de celui-ci seront étudiés et traités en étroite relation pour obtenir un projet paysager cohérent.

Afin d'améliorer la qualité architecturale du projet envisagé, il est recommandé que :

- les constructions de la zone AU_p ainsi que les lots 36 à 45 et 46 à 54 soient réalisés conformément aux prescriptions règlementaires de la ZPPAUP (secteur PU2)
- les aménagements paysagers de l'îlot 1 soient étudiés en continuité avec les dispositions existantes sur la parcelle limitrophe située au Nord-Est du terrain,
- le long de la rue de Châteaudun, les clôtures soient constituées d'essences locales variées, les fonds de parcelles soient plantés de hautes tiges en vue d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions,
- le mur de clôture bordant la route de Blois soit conservé, restauré et prolongé selon les dispositions d'origine.

Cette modification sera reportée dans tous les actes à intervenir.

Les autres prescriptions figurant dans les arrêtés du 08/02/2013 et du 22/05/2014 sont maintenues.

Le Conseiller Municipal Délégué,

Dominique LANGER



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.

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, 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.



MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Direction régionale des affaires culturelles du Centre
Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Loiret

MAIRIE DE MEUNG-SUR-LOIRE
32 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
45130 MEUNG-SUR-LOIRE

Dossier suivi par : Stephane CARY

Objet : demande de permis d'aménager

A Orléans, le 23/02/2015

numéro : pa2031200002-4

adresse du projet : RUE DE BLOIS - RUE DE CHATEAUDUN LIEUDIT
VALAISON 45130 MEUNG SUR LOIRE

nature du projet : Construction logement collectif

déposé en mairie le : 03/08/2012

reçu au service le : 03/02/2015

servitudes liées au projet : AVAP ou ZPPAUP -

demandeur :

SAFIM
29 RUE DES MONTEES
BP 77403
45074 ORLEANS

Ce projet est situé dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, désignée ci-dessus. Les articles L.642-6, D.642-11 et R.642-22 du code du patrimoine et R.425-2 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas conforme au règlement de cette aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de cette zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France émet par conséquent un avis favorable assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1 : Afin de respecter les principes réglementaires de la ZPPAUP et de manière à améliorer la qualité des travaux projetés :
- l'îlot 1 et l'espace paysager situé à l'est de celui-ci seront étudiés et traités en étroite relation pour obtenir un projet paysager cohérent.

2 : L'examen du dossier ci-dessus référencé appelle par ailleurs, du point de vue de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, en application du décret n° 2010-633 du 8 juin 2010 relatif à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles, les observations et recommandations suivantes :

Afin d'améliorer la qualité architecturale du projet envisagé il est recommandé que :

- les constructions de la zone AUp ainsi que les lots 36 à 45 et 46 à 54 soient réalisées conformément aux prescriptions réglementaires de la ZPPAUP (secteur PU2),
- les aménagements paysagers de l'îlot 1 soient étudiés en continuité avec les dispositions existantes sur la parcelle limitrophe située au nord-est du terrain,
- le long de la rue de Châteaudun, les clôtures soient constituées d'essences locales variées, les fonds de parcelles soient plantées d'arbres de hautes tiges en vue d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions,
- le mur de clôture bordant la route de Blois soit conservé restauré et prolongé selon les dispositions d'origine.

La copie de cet avis est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent avis, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception en application de l'article R.423-68 du code de l'urbanisme.

L'architecte des Bâtiments de France



Elodie ROLAND