



06 JUN 2014

ARRETE

**Accordant un permis d'aménager modificatif
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 modificatif présentée le 24 février 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 00002-1,

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification portant sur les caractéristiques et les accès aux lots,
- 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 590m².

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 pour la réalisation d'un lotissement de 54 lots à usage d'habitation,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif en date du 24/02/2014, complétée le 22/04/2014,

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 l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France – STAP du Loiret en date du 07/03/2014.

Considérant que le permis d'aménager modificatif porte sur :

- l'accès des lots 26, 28, 30, 32, 37, 39, 41, 43, 46, 47, 49 et 54,
- la surface des parcelles 1, 2, 3, 4, 22, 23, 41 et la voirie,
- la limite constructible des lots 53 et 54,
- le règlement du lotissement.

Considérant qu'aucun lot n'a été vendu.

ARRETE :

Article 1 : Le permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2 : Les accès des lots figurent sur le plan d'aménagement et la nouvelle superficie des lots est indiquée sur le document graphique.

Les pièces modifiées sont les suivantes :

- Le règlement du lotissement,
- Le plan de composition,
- Le plan de voirie,
- Le plan d'assainissement,
- Le plan d'étude hydraulique – gestion des eaux pluviales,
- Le plan des coupes types.

Article 3 : L'assiette du lotissement est située partiellement dans le périmètre de la ZPPAUP.

Les projets situés dans ce périmètre, en zone AUp seront soumis, pour avis, à l'Architecte des Bâtiments de France, dont photocopie annexée au présent arrêté :

- Les constructions seront réalisées conformément aux prescriptions réglementaires de la ZPPAUP (secteur PU2),
- Le mur de clôture bordant la rue de Blois sera conservé, restauré et prolongé selon les dispositions d'origine,
- Le long de la rue de Châteaudun, les clôtures seront constituées d'essences locales variées. Les fonds des parcelles seront plantés d'arbres de haute tige, en vue d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions,
- Les aménagements paysagers de l'Ilot 1 seront étudiés en continuité avec les dispositions existantes sur la parcelle limitrophe située au nord-est du terrain.

Pour les lots situés hors du périmètre de la ZPPAUP, au titre de la qualité architecturale et urbaine, et afin d'assurer une homogénéité des constructions dans le lotissement, il est recommandé aux constructeurs de tenir compte des dispositions réglementaires de la ZPPAUP dans l'élaboration de leur projet.

Article 4 : Cette modification sera reportée dans tous les actes à intervenir.

Les autres prescriptions figurant dans l'arrêté du 08/02/2013 sont maintenues.

Le Maire,



Pauline MARTIN

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(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. 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 des deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

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 deux 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 du permis / de la déclaration préalable 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(s) du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir conformément aux articles R. 424-15 à R. 424-19 du code de l'urbanisme :

Installé sur le terrain, pendant la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet et portant la mention « ainsi que, le cas échéant, la notification de tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable sous peine d'irrecevabilité, la notification de tout recours administratif ou contentieux doit être faite obligatoirement à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable ». Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles susvisés des articles R. 424-15 à R. 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 (recours gracieux, contentieux ou administratif). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et l'auteur de l'acte (Article R 600-1 du code de l'urbanisme) 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(s) 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(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

La déclaration d'ouverture de chantier est adressée au Maire par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager en trois exemplaires, en recommandé avec avis de réception (Article R 424-16 du code de l'urbanisme).

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte, dans le cas où il a dirigé les travaux. (Article R 462-1 du code de l'urbanisme). La déclaration est envoyée au Maire en recommandé avec avis de réception.