

Commune de Cléry-Saint-André

date de dépôt : 28 octobre 2014
demandeur : SAFIM, représentée
par Monsieur THAUVIN Fabien
pour : modification d'un lotissement : création de
5 terrains à bâtir supplémentaires
adresse terrain : chemin rural dit des
Bergerets, à Cléry-Saint-André (45370)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Cléry-Saint-André

Le maire de Cléry-Saint-André

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 28 octobre 2014 par la SAFIM, représentée par Monsieur THAUVIN Fabien demeurant 29 RUE des Montées, Orléans (45000)

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification d'un lotissement pour la création de 5 terrains à bâtir supplémentaires
- sur un terrain situé chemin rural dit des Bergerets, à Cléry-Saint-André (45370)
- pour une surface de plancher créée de 15 428m²

Vu le code de l'urbanisme

Vu les pièces fournies en date du 04 décembre 2014

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2011 et modifié le 06/04/2013

Vu le permis initial n° 0450981200002 accordé le 9 avril 2013 pour la création d'un lotissement comprenant 60 terrains à bâtir à usage d'habitation sur un terrain de 15 428 m² situé au lieu-dit "Les Bergerets" à Cléry-Saint-André

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 16/12/2014

Vu l'avis d'ERDF - Accueil Raccordement Électricité - Région Centre - Traitement de CU et AU en date du 05/12/2014

Vu les avis favorables de l'Architecte des Bâtiments de France - STAP en date du 31/10/2014 et du 14/11/2014

Vu l'arrêté de permis d'aménager modificatif délivré le 24/12/2014

Vu la demande présentée le 29/12/2014 par le titulaire du permis d'aménager susvisé

Considérant que la demande de modificatif a pour objet de créer 5 terrains à bâtir supplémentaires.

Considérant que le lotissement comportera 65 lots à bâtir à terme.

Considérant qu'aucun lot n'a été vendu.

Considérant que l'arrêté délivré le 24/12/2014 ne reprend pas l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 14/11/2014.

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté du 24/12/2014 qui comporte une erreur matérielle est retiré.

Article 2

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

Article 3

Le projet modifié comportera 65 lots à bâtir, dont les caractéristiques figurent sur le plan de composition.

Les pièces suivantes :

- notice de présentation,
- plan de composition,
- plan des travaux,
- plan des réseaux,
- programme des travaux,
- règlement du lotissement,

sont modifiées en conséquence.

Article 4

Respecter les prescriptions émises par le Service d'Incendie et de Secours du Loiret, dont photocopie annexée au présent arrêté.

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.

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

Afin d'estomper la rupture entre espace naturel et espace bâti, en premier rideau, dans la perspective du monument :

- les cheminées seront couronnées d'une corniche en saillie maçonnée ou en brique sur 3 ou 4 rangs.

Article 5

Tous les lots créés seront desservis par les réseaux :

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 espaces aménagés à l'extrémité des voies en impasse devront rester libres de toute occupation et

de tout stationnement de véhicules, afin de permettre aux véhicules engagés sur ces voies de faire demi-tour en toute sécurité.

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.

Le permis d'aménager modificatif comporte une nouvelle répartition des surfaces de plancher, jointe au dossier.

Cette modification sera reportée dans tous les actes à intervenir.

Les autres prescriptions figurant dans l'arrêté du 9 avril 2013 sont maintenues.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

Article 6

La présente autorisation est soumise au paiement d'un complément de la taxe d'aménagement. Les montants 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.

Le 19 JAN. 2015

Le maire,

L'ADJOINT AU MAIRE
CLAUDE BOISSAY



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.