

REPUBLICQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Jean-le-Blanc

dossier n° PA 045 286 10 00001

date de dépôt : 21 mai 2010

demandeur : SARL SAFIM, représenté par
Monsieur THAUVIN Fabien

pour : la réalisation d'un lotissement destinés
à recevoir des maisons individuelles et des
immeubles collectifs

adresse terrain : Avenue Douffiagues lieu-dit
Rue de Rosette, à Saint-Jean-le-Blanc (45650)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Jean-le-Blanc

Le maire de Saint-Jean-le-Blanc,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 21 mai 2010 par SARL SAFIM, représenté par THAUVIN Fabien demeurant 29 Rue des Montées BP 77403 45074 ORLEANS CEDEX 02;

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement destinés à recevoir des maisons individuelles et des immeubles collectifs ;
- sur un terrain situé Avenue Douffiagues lieu-dit Rue de Rosette, à Saint-Jean-le-Blanc (45650) ;
- pour une surface hors-oeuvre nette créée de 10 200 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/03/2005 révisé le 31/10/2006 modifié le 29/05/2007, mis à jour le 10/10/2007, modifié le 26/03/2009, mis à jour les 08/06/2009 et 20/05/2010 et modifié le 29/06/2010 ;

VU le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Agglomération d'Orléans approuvé par arrêté préfectoral en date du 02.02.2001.

VU l'avis du Directeur de la Gestion des Déchets en date du 01/07/2010 ;

VU l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire en date du 20/08/2010 ;

VU l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 12/07/2010 ;

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 29/07/2010 ;

VU l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre en date du 20/07/2010 ;
et notamment la puissance calculée à 648 KVA.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le présent lotissement comprend vingt et un lots et quatre îlots, soit :

- les lots numérotés de 1 à 19 destinés à recevoir des maisons individuelles
- le lot n° 20 destiné à la réalisation d'un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales de voirie
- le lot n° 21 rattaché aux parties communes, destiné à recevoir un poste de distribution électrique
- les îlots 1 et 2 destinés à recevoir chacun un immeuble collectif
- les îlots 3 et 4 destinés à recevoir ensemble au maximum vingt maisons individuelles groupées suivant des permis de construire valant division parcellaire

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.
- La collecte des ordures ménagères étant réalisée en porte à porte, la voirie devra être conçue avec des chaussées lourdes.
- 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 directives de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté devront être respectées.
- Le projet est potentiellement soumis à la rubrique 2.1.5.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.
- Le maître d'ouvrage devra prendre contact avec la Direction de l'Assainissement.
- Il convient de rappeler que 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.
- Les travaux de raccordement aux différents réseaux laissés en attente par l'aménageur seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.
- Les eaux pluviales de toitures seront recueillies sur le fond du demandeur et dirigées vers un système individuel d'infiltration.
- Les constructions devront respecter les dispositions du plan local d'urbanisme. Elles devront respecter également celles des plans et règlements du dossier de permis d'aménager.
- 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).

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

Article 3

- La surface hors oeuvre nette maximale de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 10 200 m² répartie entre les lots et îlots selon les indications portées dans le tableau correspondant du règlement.

- Il est précisé que le terrain est situé dans la zone submersible de la Loire et qu'un risque de submersion de l'ordre de 2 m n'est pas à exclure en cas de crue exceptionnelle du fleuve.

Le lotisseur devra informer les acquéreurs des lots de ce risque.

- L'emprise au sol maximale constructible sur chaque lot ou îlot est indiquée dans le tableau correspondant du règlement.

- 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.

- 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.


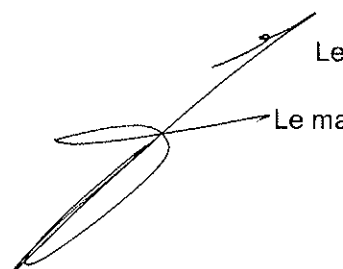
Article 4

Le projet donne lieu à une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L.332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme comprenant : la PNRAS, PRE, PVR ou PAE pour un montant de 31 283,00 € (trente-et-un mille deux cent quatre-vingt-trois euros).

- 9 SEP. 2010

Le
Le maire,

Le Maire
Jackie ZINSIUS



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

- SARL 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 Régional des Affaires Culturelles de la Région Centre.
- M. le Chef de l'UTA de GIEN
- M. le Chef d'Agence E.D.F.
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire
- M. le Directeur de la Gestion des Déchets de l'Agglomération

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°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois 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 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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.

Transmis au Préfet, le 9 SEP. 2010