

date de dépôt : 23 mars 2012

demandeur : NEGOCIM, représenté par  
Monsieur PITHOIS Norbert

pour : Création d'un lotissement de 96  
terrains

adresse terrain : Route départementale n°  
2152, à Saint-Ay (45130)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la commune de Saint-Ay**

**Le maire de Saint-Ay**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 23 mars 2012 par la société NEGOCIM, représentée par M. PITHOIS Norbert, demeurant 56 Rue de Tivoli, Bordeaux (33000) ;

VU l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement de 96 terrains ;
- sur un terrain situé Route départementale n° 2152, à Saint-Ay (45130) ;
- pour une surface de plancher maximale autorisée de 30 234 m<sup>2</sup> ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU les pièces fournies en date du 09 août 2012, du 22 août 2012, du 21 septembre 2012, du 03 décembre 2012 et du 02 avril 2013 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 11/12/2006, révisé le 25/02/2008, modifié le 23/02/2009 et le 17/01/2011 ;

VU l'avis de Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 19/04/2012 ;

VU l'arrêté préfectoral, en date du 19/04/2012, portant prescription de diagnostic archéologique relative au projet de lotissement,

VU l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre - Traitement de CU et AU en date du 24/04/2012, pour une puissance de 345 KVA ;

VU l'avis de Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 26/09/2012 ;

VU les avis de GRTgaz – Région Centre Atlantique, en date du 21/02/2013 et du 30/04/2012 ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de la SNCF, en date du 13/04/2012 ;

VU l'avis de la Direction des Routes Départementales, secteurs d'Orléans en date du 13/04/2012 ;

Vu les engagements de la commune concernant la réalisation de la nouvelle station d'épuration

VU la lettre de la Mairie, en date du 20/06/2013, précisant que la Commune s'engage à réaliser les travaux d'extension du réseau électrique nécessaires à la desserte du projet,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 07/07/2008, fixant le montant de la participation du Programme d'Aménagement d'Ensemble dans le secteur du Rivage,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 332-6 et 332-6-1 2°a);

VU le Code de la santé publique et notamment les article L 1331-1 à L 1331-12 ;

VU la délibération du Conseil municipal, en date du 17/01/2011, instaurant la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) , et fixant le montant de la participation pour la construction individuelle d'un logement à 1 015 € réactualisable, soit 1 084,45 €

VU la convention d'aménagement et de rétrocession des équipements réalisés dans l'emprise des emplacements réservés n° 1 et 23 du plan local d'urbanisme, passée le 16/07/2012 entre la Mairie de Saint Ay et la société NEGOCIM,

Considérant que l'ensemble des lots créés est desservi par une voie nouvelle depuis la route départementale n° 2152,

Le présent lotissement comprend quatre vingt dix neuf lots, soit :

- les lots, numérotés de 1 à 96, destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation,
- les lots n° 97 et 98, compris dans les espaces communs et destinés à l'implantation de postes de distribution publique d'électricité,
- le lot n° 99, destiné à la réalisation de la voie de desserte et de ses équipements, l'aménagement des espaces verts et la réalisation de noues drainantes,

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

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.

Concernant le traitement des eaux pluviales, le projet nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration loi sur l'eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement.

Respecter les prescriptions émises par la Direction des Routes Départementales :

- Une demande de permission de voirie sera adressée au Conseil Général, secteur départemental d'Orléans, préalablement à la réalisation de travaux dans l'emprise de la voie départementale.
- Le débouché du lotissement sur la Route départementale n° 2152 sera doté d'un panneau STOP ; les accès seront conformes aux plans du dossier du permis d'aménager.
- Afin d'éviter les écoulements provoqués par la chaussée nouvelle vers les riverains côté Loire, il conviendra de mettre en place un caniveau à grille sous chaussée en sortie de lotissement.

dont photocopie annexée au présent arrêté

Respecter les prescriptions de ERDF notamment concernant la nécessité de prévoir un poste de transformation .

Le terrain est actuellement grevé d'une servitude de surplombs de lignes électriques et de supports.

Respecter les prescriptions émises par GRTgaz dans ses avis annexés au présent arrêté.

Respecter les prescriptions émises par la Direction de l'Immobilier de la SNCF dans son avis annexé au présent arrêté.

Respecter les prescriptions de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté.

Les travaux de raccordement aux différents réseaux, laissés en attente par l'aménageur, seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.

Les constructions devront respecter les dispositions du Plan local d'urbanisme. Elles devront respecter également celles des plans et règlement du dossier de permis d'aménager.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

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 œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

### Article 3

**Le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone susceptible de renfermer des vestiges archéologiques, et les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine.**

Afin de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents, il est nécessaire de réaliser un diagnostic archéologique conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région sur la base d'une superficie de 100 780 m<sup>2</sup>.

Respecter les prescriptions figurant dans l'arrêté de Monsieur le préfet de Région, dont copie annexée à la présente autorisation.

L'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux.

**La présente autorisation ne pourra donner lieu à aucune ouverture de chantier avant l'exécution des prescriptions archéologiques.**

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.

### Article 4

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 30 234 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot.

Cette attestation sera jointe à toute demande d'occupation du sol.

La surface de plancher autorisée sur chacun des lots n° 97 et 98 est de 25 m<sup>2</sup>.

## Article 5

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.

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 6

Le présent permis est soumis 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 pétitionnaire sera redevable de la redevance archéologique 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 lotissement est compris dans le périmètre d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E) approuvé par le Conseil municipal du 1/12/2006, modifié le 01/07/2008 et le 10/01/2011 .

En conséquence, les constructions concernées seront exemptées de la part communale de la Taxe d'Aménagement. La participation à la charge de l'aménageur est définie selon les modalités prévues dans la délibération du 01/07/2008. Cette participation est fixée forfaitairement à 950 000 €.

Le présent projet donne lieu au versement de la Participation pour Raccordement à l'Égout d'un montant de 104 107,20 € (cent quatre mille cent sept euros vingt). Le montant déterminé ci-avant pourra être actualisé lors de l'émission du titre de recette.

Le 19/07/2013

Le maire,

F. QUÉRIER

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

- NEGOCIM,
- SCP PERRONNET, géomètre,
- 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,
- Madame la Directrice Départementale des Territoires -SUA/PADS,
- M. le Responsable du Pôle OPI de la SNCF,
- M. le Chef du Département Travaux Tiers de GRTgaz,
- M. le Chef d'Agence E.D.F.

*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.