

Commune de Patay



date de dépôt : 10 septembre 2009  
demandeur : ORLIM Investissements,  
représenté par Monsieur GARZANDAT Denis  
pour : la réalisation d'un lotissement de 111  
lots et 2 îlots destinés à la construction  
d'habitation  
adresse terrain : Faubourg de la Croix Blanche,  
à Patay (45310)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la commune de Patay**

**Le maire de Patay,**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 10 septembre 2009 par ORLIM Investissements, représenté par monsieur GARZANDAT Denis demeurant 151bi Route Nationale, Ingré (45140),

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 111 lots et 2 îlots destinés à la construction d'habitation ;
- sur un terrain situé Faubourg de la Croix Blanche, à Patay (45310) ;
- pour une surface hors-oeuvre nette créée de 27 765 m<sup>2</sup> ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 332-12 c) ;

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

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 22/10/2008,

VU la loi du 31 Décembre 1913 sur les Monuments Historiques

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15/11/2006 instituant la participation pour raccordement à l'égout, modifiée le 06/07/2010,

VU l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/01/2010 ;

VU l'avis favorable du SECTEUR DEPARTEMENTAL D'ORLEANS en date du 06/10/2009 ;

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 30/10/2009 ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 13/10/2009 ;

VU l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre en date du 02/11/2009 ;

VU l'avis des Services Fiscaux en date du 30/11/2009 ;

VU l'avis du Service en Charge de l'Eau, l'Environnement et la Forêt en date du 21/01/2010 ;

VU le récépissé préfectoral, en date du 17/03/2010, de la déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement présentée par ORLIM INVESTISSEMENTS relative à la création du lotissement,

Considérant que le terrain "a" de 269 m<sup>2</sup> est destiné à l'élargissement du Boulevard de Vaucouleurs,

considérant que le projet comprend cent onze lots de deux îlots, destinés à la construction d'habitations, soit :

\* les lots sont numérotés de 1 à 111

\* pour les îlots, il s'agit d'habitat de type groupé, seize logements seront aménagés sur l'îlot 1 et 10 sur l'îlot 2,

Considérant la délibération du 15/11/2006, modifié le 06/07/2010 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égoût à 1 500,00 € (mille cinq cent euros) par logement ;

Considérant que le projet comporte 137 logements ;

## **ARRETE**

### **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.
- Préalablement à la réalisation des travaux d'espaces verts et de plantations, de nouvelles propositions d'aménagements seront examinées en accord avec le paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires.
- 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.
- La sortie du lotissement sur le faubourg de la Croix Blanche (route départementale n° 935) ne devra pas être prioritaire.
- Le projet nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la réglementation sur l'eau. Aucun rejet ne sera effectué dans le réseau Eaux pluviales de la commune.
- Les directives de M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours du Loiret annexées au présent arrêté devront être respectées.
- Les travaux de raccordement au réseau électrique sont à la charge de l'aménageur.
- 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 des lots n° 22 à 46 devront être raccordées au réseau "eaux pluviales" créé par le lotisseur, par l'intermédiaire du regard en attente sur le lot.
- Les eaux pluviales des lots n° 1 à 21 et 47 à 111 devront être traitées sur place par infiltration (épandage, etc...).
- Les pluviales des îlots 1 et 2 devront être traitées sur le terrain d'assiette de chaque îlot par infiltration (épandage, etc...).
- Les constructions devront respecter les dispositions du plan local d'urbanisme. elles devront respecter également celles des plans et règlements du dossier du permis d'aménager.
- La façade du lotissement sur le faubourg de Vaucouleurs se situe à l'intérieur du périmètre de protection de l'Eglise de Patay et à ce titre, l'entrée du lotissement boulevard de Vaucouleurs devra faire

l'objet d'un projet précis. Les îlots 1 et 2 seront composés suivant ce projet. Leur autorisation de travaux sera accompagnée du projet de l'entrée qui nécessite un travail d'accroche par l'espace public en accord avec le mail qui lui fait face.

- Le terrain est grevé d'une servitude de surplomb et de support par une ligne électrique et notamment les lots n° 80 et 81.

- Le terrain "b", situé à l'Est du lot n° 37, bénéficie d'une servitude de passage sur la voirie du lotissement.

- Les lots n° 16 à 18 devront déposer leurs ordures ménagères au point de ramassage prévu devant le lot n° 15.

- Les lots n° 39, 40 et 43 à 45 devront déposer leurs ordures ménagères au point de ramassage prévu devant le lot n° 50.

- 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.

- 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 article R 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 111 lots et 2 îlots

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 33 765 m<sup>2</sup>

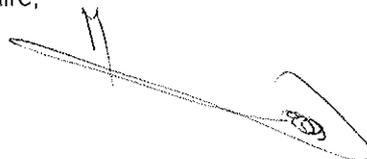
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : selon les dispositions des l'article 2-9 du règlement du lotissement.

### 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 PRE pour un montant de 205 500,00 € (deux cent cinq mille cinq cents euros).

Le 26 / 07 / 2010

Le maire,



- Copie sera notifiée à :

- ORLIM INVESTISSEMENTS
- AXIS CONSEILS
- 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 Départemental des Territoires - S.E.E.F.
- M. l'Architecte des Bâtiments de France.
- M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles de la Région Centre.
- M. le Chef de l'UTA d'ORLEANS
- M. le Chef du Secteur Départemental d'ORLEANS
- 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 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.