

ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMENAGER VALANT PERMIS DE DEMOLIR

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Mairie
2 rue de la Mairie, 28260 OULINS

 P A 0 2 8 2 9 3 2 3 0 0 0 2	 1 1 0 0 0 0 0 2 3 6 4 8
Dossier : PA 028293 23 00002 Déposé le : 09/06/2023	Demandeur : LALOME DEVELOPPEMENT REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR GRIGNE CHRISTOPHE 28 RUE DES GAINS 78930 AUFFREVILLE BRASSEUIL
<u>Nature des travaux</u> : lotissement - démolition totale <u>Adresse des travaux</u> : 6 RUE DE LA MAIRIE 28260 OULINS <u>Références cadastrales</u> : 000AB0417	Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -
Le projet est situé en zone UAj: Espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques Le projet est situé en zone UB: Secteurs d'habitat pavillonnaire Le projet est situé en zone UA: Bâti ancien dense d'Oulins	
Surface de plancher créée : m ²	

Le Maire d'OULINS,

Vu la demande de **PERMIS D'AMENAGER valant permis de démolir**, présentée le 9 juin 2023 par la SAS LALOME DEVELOPPEMENT représentée par Mr GRIGNE Christophe,

Vu les plans de situation, la notice descriptive, le plan de l'état actuel du terrain, le plan de composition, deux vues et coupes, photographie dans l'environnement proche, photographie dans l'environnement lointain, le programme des travaux, note de gestion des eaux pluviales, plan de gestion des eaux pluviales, hypothèses d'implantation, le règlement de lotissement, annexés à la présente demande,

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale en date du 7 juin 2023,

Vu la demande de **PERMIS DE DEMOLIR** totale,

Vu le plan de masse des constructions à démolir et des photographies des constructions à démolir,

Vu l'objet de la demande pour créer un lotissement de 5 lots à bâtir avec voirie et espaces communs sur un terrain situé à OULINS, 6 rue de la Mairie, d'une superficie totale de 2140 m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 29 mars 2018 et modifié le 24 novembre 2022

Vu l'arrêté n° DDT28 - SERBAT - BBACQ // 16-11-24 // Classement sonore portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux Gilles Mesnil-Simon, en date du 19 juin 2023,

Vu l'avis de la Direction de l'Eau, de l'Assainissement et des Milieux Aquatiques de l'Agglo du Pays de Dreux, en date du 29 juin 2023.

Vu l'avis d'ENEDIS, en date du 30 juin 2023,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, en date du 5 juillet 2023,

ARRÊTE

Article 1

Le **PERMIS D'AMENAGER** valant permis de démolir est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-après.

Article 2

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies dans les pièces jointes en annexe au présent arrêté. Le nombre maximal de lots autorisés est de CINQ (5). La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1250 m².

Article 3

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir à chaque attributaire de lot un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot, certificat qui devra être joint à toute demande de permis de construire, en application de l'article R 431-22 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

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 trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 5

Les prescriptions émises par la Direction de l'Eau, de l'Assainissement et des Milieux Aquatiques de l'Agglo du Pays de DREUX, dans son avis en date du 29 juin 2023, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Article 6

Les prescriptions émises par ENEDIS, dans son avis en date du 30 juin 2023, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Article 7

Le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 53 KVA triphasé.

Article 8

Les prescriptions émises par Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, dans son avis en date du 26 avril 2023, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Article 9

Les prescriptions de l'arrêté n° DDT28 – SERBAT – BBACQ // 16-11-24 // Classement sonore portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir devront être strictement respectées.

Article 10

Le raccordement de la construction future aux différents réseaux publics sera à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Article 11

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme figurant au Plan Local d'Urbanisme. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment le plan de composition, le règlement de lotissement.

Article 12

La vente ou location des lots ne sera autorisée et des permis de construire ne pourront être délivrés qu'après dépôt en Mairie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot dès que le lotisseur aura obtenu l'autorisation de vendre régie par l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Le constructeur veillera sous sa responsabilité à ce que l'activité liée à son chantier de construction ne cause pas de dommage aux travaux d'aménagement déjà réalisés par le lotisseur et ne gêne pas leur achèvement.

Article 13

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 09/06/2023	Fait à OULINS, le 08 août 2023 Le Maire,  Pascal LEPETIT  (Eure-et-Loir)
--	---

La présente autorisation donnera lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

Les modalités de déclaration et de paiement de la taxe ont évolué depuis le 1er septembre 2022, et varient selon que votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant ou après cette date.

1/ Si le dossier a été déposé avant le 1er septembre 2022, la déclaration des éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement a été faite dans la demande d'autorisation que vous avez déposée à la mairie. Dans ce cas, vous recevrez l'avis de la taxe à payer dans les 6 mois à partir de la date de l'autorisation de construire qui vous a été accordée.

2/ Si le dossier a été déposé après le 1er septembre 2022, vous déclarez et payez la taxe à des dates différentes, selon que la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m² ou si elle est égale ou supérieure.

- Si la surface du projet est inférieure à 5000 m², vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

- Si la surface du projet est supérieure ou égale à 5000m², Vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous connecter sur la page dédiée du site internet service-public.fr (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263>).

RACCORDEMENT DES EAUX USEES : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : au moment du raccordement, conformément à la délibération du Conseil Communautaire, le pétitionnaire devra s'acquitter de la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Observations : Il est vivement conseillé, par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités à l'endroit du projet.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur 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 (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 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 bénéficiaire 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 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 en aucun cas 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 droits 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 :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement :

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).

