



Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PA 035253 20 U0001 M02

Dossier déposé le 18/11/2022 et complété le 10/01/2023

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 14/12/2022

Par : NEOTOA représentée par Monsieur CACCIA Bruno

Adresse : 41 Boulevard de Verdun, 35011 Rennes

Terrain situé : 1-2-3 Rue Eugène Chasle et 1-2-3 rue Dom le Coursonnais, 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AE385, AE41, AE40, AE32, AE26, AE28, AE27, AE30, AE29

Zone du PLU : UE

Pour : Régularisation des différentes évolutions mineures du projet apportées suite aux travaux de viabilisation qui sont en cours.

Demande d'autorisation de différer les travaux de finition.

SURFACE DE PLANCHER

Existante :

Créée :

Démolie :

Nombre de logements créés :

Nombre de logements démolis :

Le Maire,

- Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2, L. 421-6, L. 441-1 à L. 444-1 et R. 421-19 à R. 421-22 ;
Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;
Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs au financement de l'archéologie préventive ;
Vu la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances, rectificative pour 2010, instituant la taxe d'aménagement ;
Vu la délibération du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine en date du 10/11/2011, fixant le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement à 1,85 % et exonérant certaines catégories de constructions ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021, fixant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 5 % ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021 portant modification du droit de préemption urbain ;
Vu le permis d'aménager initial n°03525320U0001 accordé en date du 26/01/2021, modifié le 15/09/2021 ;
Vu la demande présentée par NEOTOA afin d'être autorisé à différer les travaux de finition prévus à l'article R.442-13a du code de l'urbanisme, et à procéder à la vente des lots avant exécution des travaux de finition,
Vu l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par le présent arrêté,
Vu l'attestation de garantie financière d'achèvement des VRD délivrée le 25/10/2022 par ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels ;
Vu les pièces complémentaires déposées en mairie en date du 10/01/2023 ;
Vu les pièces supplémentaires déposées en mairie en date du 02/02/2023 ;

ARRETE

Article 1

La demande de Permis d'aménager modificatif est accordée pour la demande de différé de travaux de finition.

Article 2

La demande de Permis d'aménager modificatif est **accordée** pour le projet décrit dans la demande et portant sur :

- La modification du mobilier et végétalisation du bassin
- Le prolongement de la liaison douce jusqu'au bassin
- La création d'une clôture de sécurité autour du bassin
- La modifications du nombre d'arbres abattus
- La modification du tracé des réseaux pour préserver un arbre existant
- La suppression de la structure d'infiltration sous le parking
- L'ajout d'un réseau existant découvert
- La modification d'implantation des candélabres
- L'agrandissement du polygone de constructibilité pour les lots de PLS3 à PLS6
- L'ajout d'un accès piéton au lot H
- La modification de l'accès piéton a lot I
- La correction du nombre de places de stationnement dans la notice

Article 3

Les pièces jointes à la présente demande annulent et remplacent celles annexées aux arrêtés en date du 26/01/2021 et du 15/09/2021.

Article 4

- Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente des lots.
- En application de l'article R.442-18 a) du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés dès lors que les travaux de première phase du lotissement auront été achevés et constatés conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.
- En application des articles R.442-13 et R.442-14 du code de l'urbanisme, les travaux devront être achevés avant le 30/11/2025, à défaut du respect dudit délai, le garant s'engage au paiement des sommes nécessaires en vue du financement des travaux non réalisés.

Article 5

Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis initial et dont les obligations sont maintenues.

Transmis en préfecture le :

13/03/2023



fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le 10 mars 2023

Yves LE ROUX, adjoint au Maire

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification ; par courrier adressé au Tribunal Administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. 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 suivant la date du permis, l'autorité qui l'a délivrée peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations. Passé ce délai de trois mois, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire, après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) – Cerfa n° 13407*02 disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr ;
- affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet (modèle de panneau devant se conformer aux dispositions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

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 la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

La présente décision vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du code des assurances.