



Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PC 035253 23 U0036

Dossier déposé le 21/07/2023 et complété le 24/10/2023

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 03/08/2023

Par : NEOTOA représentée par Monsieur CACCIA Bruno

Adresse : 41 Boulevard de Verdun, 35000 RENNES

Terrain situé : 8-10 rue Eugène Chasles, 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AE427, AE426

Zone du PLU : UB

Pour : Construction de 2 maisons individuelles groupées avec garages

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 178.08 m²

Démolie : 0 m²

Nombre de logements créés : 2

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non 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 communal de la taxe d'aménagement à 5 % ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08/07/2021, soumettant l'édification des clôtures à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
Vu le PA 03525320U0001 accordé en date du 26/01/2021 pour la création du lotissement "Eugène Chasle", modifié le 15/09/2021 et le 10/03/2023 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en mairie en date du 20/10/2023 et du 24/10/2023 ;
Vu les pièces supplémentaires déposées en mairie en date du 20/11/2023 ;
Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 01/08/2023, selon une puissance de raccordement électrique de 12kVA monophasé ;
Vu l'avis du Pôle Technique de Liffré Cormier Communauté, favorable pour la partie eau potable, favorable avec réserve sur la partie Assainissement collectif, en date du 09/01/2024 ;

ARRETE

Article 1

La demande de Permis de construire, comprenant ou non des démolitions, susvisée est **accordée, sous réserve de la prescription suivante :**

- **L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 80m² sur chacun des lots,**
- **Le projet limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.**

Article 2

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L. 332-15 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Une participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) pourrait vous être demandée. Elle serait alors exigible au moment du raccordement effectif de votre habitation au réseau d'évacuation des eaux usées.

Fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le 16 janvier 2024

Transmis en préfecture le :

19 JAN. 2024


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.

Pôle Technique

pôle-technique@liffre-cormier.fr

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du

16/01/2024

Commune :

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

PC n°

03525323U0036

Fiche VISA PC	le 09/01/2024
Date de réception de la demande	le 13/11/2023
Date de fin du délai d'instruction	le 24/01/2024
Date d'envoi de la réponse par le Pôle Technique	le 09/01/2024

Nom du demandeur	NEOTOA M. CACCIA Bruno
Adresse du terrain	Lotissement "Eugène Chasles"
N° de lot	Lot n°PLS 1 et 2
Section et Parcelle	AE 426/427
Surface parcelle (en m²)	578
Surface de plancher PC	217,17

Liste des pièces du dossier reçu :

CERFA	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan de situation	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan masse	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan des façades	<input checked="" type="checkbox"/>
Notice descriptive*	<input type="checkbox"/>

* facultatif - uniquement dans le cas des PA

VISA du Pôle Technique - eau potable et eaux usées :

Ces pièces ont été validées en ce jour par le Pôle Technique

EAU POTABLE

- Favorable
 Favorable avec réserves
 Défavorable

Commentaires :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Favorable
 Favorable avec réserves
 Défavorable

Commentaires :

Inversion des regards EU/EP lot PLS 1

**Par délégation du Président,
Mme GAUTIER
Conseillère Déléguée en charge de l'eau et
l'assainissement**



PC 035253 23 U0036
Date d'export : 16/01/2024
Saint-Aubin-du-Cormier
Date de depot : 21/07/2023
Demandeur principal : NEOTOA
Adresse du projet : 8-10 rue Eugène Chasles
Libelle : avis_PTE_3_1.pdf

Pôle Technique
 Service Réseau AEP /EU
 pôle-technique@liffre-cormier.fr

Liffre=Cormier
 COMMUNAUTÉ

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
 PC n° 03525323U0036

Lotissement "Eugène Chasles"	Phase VISA	Liffre=Cormier COMMUNAUTÉ
------------------------------------	------------	------------------------------

Documents de références	Raccordement Réseaux Eau Potable et Eaux Usées	Caractéristiques du projet Remarques	Documents à renseigner	Validation du projet
Plan masse Plan des réseaux	Raccordement réseau eau potable	parcelle raccordable au réseau	Voir prescriptions techniques et plan de récolement	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
		capacité du réseau suffisante		<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> A vérifier par le demandeur
	Raccordement réseau eaux usées	parcelle raccordable au réseau	Voir prescriptions techniques et plan de récolement	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
		Position boîtes de branchements :	Voir plan de récolement	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
		<input type="checkbox"/> Conforme <input checked="" type="checkbox"/> Non Conforme		<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
		<input type="checkbox"/> Gravitair <input type="checkbox"/> Nécessité de pompe		<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
	Altimétrie EU :	Voir prescriptions techniques et plan de récolement	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	
	<input type="checkbox"/> Précisée <input checked="" type="checkbox"/> Non Précisée			

PC 035253 23 U0036
 Date d'export : 16/01/2024
 Saint-Aubin-du-Cormier
 Date de depot : 21/07/2023
 Demandeur principal : NEOTOA
 Adresse du projet : 8-10 rue Eugène Chasles
 Libelle : avis_PTE_3_1.pdf

Liffré, le 9 janvier 2024

NEOTOA
M. CACCIA BRUNO
41 BD DE VERDUN
35000 RENNES

Nos références : SP/IG-AST-2023-131

Objet : PC 03525323U0036

Madame, Monsieur,

Suite à la délivrance de votre permis de construire, la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) vous sera demandée. Elle sera exigible au moment du raccordement effectif de votre habitation au réseau d'évacuation des eaux usées.

PERMIS DE CONSTRUIRE	SURFACE DE PLANCHER (m ²)	MONTANT DE LA PFAC (€)
N°03525323U0036	217,17 m ²	3 000 € (Forfait 1 500 €/logement)

Selon délibération municipale n°2012/06/01 du 28/06/2012

Ce montant calculé au jour de la présente lettre n'est qu'indicatif et est susceptible d'évoluer. En effet, cette PFAC sera calculée au jour de votre raccordement selon les règles applicables à cette date.

Pour rappel, vous devez effectuer les démarches suivantes :

1. Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier à signaler en mairie.
2. Demande d'ouverture de votre compteur d'eau potable à la SAUR (02.78.51.80.00).
3. Vous (ou le constructeur) devez demander à la SAUR un contrôle en tranchée ouverte et en tranchée fermée du réseau d'assainissement au moment du raccordement de votre maison à votre boîte de branchement.
4. A l'achèvement des travaux, vous (ou le constructeur) devez déclarer la fin de chantier en mairie.

Le Pôle Technique se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Par délégation du Président,
Mme GAUTIER
Conseillère Déléguée en charge
de l'eau et l'assainissement



PC 035253 23 U0036
Date d'export : 16/01/2024
Saint-Aubin-du-Cormier
Date de depot : 21/07/2023
Demandeur principal : NEOTOA
Adresse du projet : 8-10 rue Eugène Charles
Libelle : avis_PTE_2_1.pdf

Liffré-Cormier Communauté

24, RUE LA FONTAINE - 35340 LIFFRÉ - TEL. 02 99 68 31 31 - POLE-TECHNIQUE@LIFFRE-CORMIER.FR