



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

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PA 035253 20 U0002 M01

Dossier déposé complet le 20 Novembre 2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

Par : Commune de Saint-Aubin-du-Cormier représentée par Monsieur BEGASSE JEROME

Adresse : PLACE DE LA MAIRIE, 35140, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Sur un terrain situé : LE PLACIS, 35140, Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré ZE160, ZE161, ZE162, ZE159, ZE158, ZE138, ZW134, ZW130

Zone du PLU : 1AUM

Pour : Les modifications se concrétisent de différentes manières (voir document joint au dossier)

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, modificatif ;
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 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 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021, mis à jour le 12/03/2024 et le 24/09/2024 ;
Vu le permis d'aménager initial, n°PA 035253 20 U0002, accordé en date du 22/09/2020 ;
Vu les pièces supplémentaires déposées en mairie en date du 29/11/2024 et du 02/12/2024 ;

ARRETE

Article 1

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

- La mise à jour de la marge de recul de 30 mètres par rapport à l'A84,
- La modification de la marge de recul en façade de RD 794 pour passer de 15 à 10 mètres,
- La modification du découpage initial en 4 lots pour préférer raisonner en 3 îlots pouvant chacun se découper en plusieurs lots (10 lots au maximum pour l'îlot B et 15 lots au maximum pour l'îlot C). L'îlot A ainsi occupé par le SDIS-CER restant inchangé,
- La modification de la zone de constructibilité conformément au PLU en passant de 5 m à 1 m le long de la voirie de desserte, en s'alignant à la limite de lot en façade de A84 et en passant de 5 m à 3 m en limite Sud des îlots,

- La suppression du modèle de clôture constituée d'une grille sur mur, remplacée par une clôture en panneaux de treillis soudés,
- Le caractère non obligatoire de masquer les aires de stationnement de plus de 50 véhicules, visibles depuis les voies publiques, par des écrans de plantations,
- La non-interdiction à pouvoir installer les enseignes ainsi que tout élément de signalétique ou de publicité commerciale, en dehors du bâtiment et du muret d'entrée,
- Le caractère non obligatoire à gérer l'éclairage éventuel des places de stationnement par détecteur,
- La prise en compte de l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables dans les aires de stationnement en application des lois en vigueur,
- L'ajout des valeurs des surfaces maximales imperméabilisées autorisées par ilot et l'obligation d'aménager sur les terrains privés les ouvrages de gestion des eaux pluviales en cas de dépassement,
- L'augmentation de la surface totale de plancher autorisée de manière à optimiser les possibilités de l'urbanisation,
- La modification du nombre et du positionnement des plantations en façade de RD794 à la suite du positionnement effectif de l'accès au SDIS-CER et à la présence du boisement existant en partie Nord-Est du site,
- Correction de la superficie du lotissement suite à une erreur matérielle,
- Modification de la marge de recul concernant la limitation à 8m de haut pour les constructions.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 26.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9750 m².

Article 2

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

Fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le 3 décembre 2024

Transmis en préfecture le : 04/12/2024



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.