

	Ville de Cordemais ARRETE REFUSANT UN PERMIS D'AMENAGER LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
	Référence dossier :
	N° PA 44045 22 E3001

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : Par : Demeurant à : Objet : Surface plancher maximale : Sur un terrain sis : Références cadastrales : Surface de l'unité foncière :	16 Février 2022 et complétée le 18 Mai 2022 SAS BALE représentée par Monsieur Jacques BARDOS 11 rue de la vieille levée 49800 LOIRE AUTHION <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un lotissement "Les Bleuets" composé de 22 lots libres pouvant accueillir un logement chacun, un îlot destiné à accueillir 4 logements et un îlot social destiné à accueillir 6 logements. - Démolition des hangars et des constructions avec une toiture en tôle. 5960 m² rue des Bleuets - La croix Morzel AM295 et AM293 15 401,00 m²

Le Maire de Cordemais,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019, modifié le 19 novembre 2020 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon et mis à jour le 18 décembre 2020,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2018 identifiant les communes du département de Loire-Atlantique infestées ou susceptibles de l'être par un ou des foyers de termites,

Vu l'arrêté préfectoral IAL-2020-01 du 1er décembre 2020 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs,

Vu l'avis Favorable du service voirie de la commune en date du 21 février 2022,

Vu l'avis Favorable de VEOLIA Eau en date du 10 mars 2022,

Vu l'avis Favorable du SYDELA (Syndicat d'Energie de Loire-Atlantique) en date du 23 mars 2022,

Vu l'avis Favorable de SUEZ ENVIRONNEMENT en date du 26 avril 2022,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental en date du 18 mai 2022,

Vu l'avis Défavorable de SNCF IMMOBILIER en date du 30 mai 2022.

Considérant :

Que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations",

Que le projet prévoit dans la note hydraulique, *que l'ensemble des eaux est dirigé à travers un réseau de canalisations et de noues vers le bassin de régulation situé au nord-ouest du projet. Le bassin assure la gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Les eaux du bassin sont ensuite renvoyées vers le fossé existant situé au nord-ouest du projet. En cas de forte pluie supérieure à la décennale les eaux surversent vers la zone humide existante et sont ensuite dirigées gravitairement vers le fossé existant,*

Que le projet prévoit la réalisation d'un lotissement de 27 lots situé entre la rue des Bleuets au Nord-Est et la voie ferrée SNCF n° 515 000 au Sud-Ouest,

Que le projet d'aménagement du lotissement prévoit au Nord-Ouest de l'opération, un bassin d'orage comportant un ouvrage de régulation et un fossé dirigé vers la voie ferrée,

Que la SNCF a émis un avis défavorable sur l'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public ferroviaire : *tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire,*

Que dans ces conditions, en cas d'écoulement d'eaux exceptionnel amenant à un rejet vers la voie ferrée, le projet présente en l'état un risque pour la sécurité publique du fait de sa proximité avec la voie ferrée,

Que le projet comprend également 8 lots à construire le long du fossé longeant la voie ferrée,

Que ces terrains présentent des risques avérés d'inondation en période de fortes pluies, observés ces dernières années,

Que le risque d'inondation révélé par des crues antérieures sur la partie basse de ces 8 projets de lots et les moyens mis en œuvre pour gérer ce risque inondation ne sont pas précisés dans la demande,

Que dans ces conditions, compte tenu des risques, la présente demande ne réunit pas les conditions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager faisant l'objet de la demande susvisée est **refusé**.

Fait à Cordemais,
Le 3 août 2022,

Le Maire,



Monsieur le Maire,
Daniel GUILLE

N.B. : Vous trouverez ci-joint à titre d'information les avis des services consultés.

Cadre réservé à l'administration

Date d'envoi au Préfet :	04/08/2022
Date d'envoi au demandeur :	04/08/2022
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage en Mairie :	17/02/2022

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.

INFORMATION

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Île-Gloriette CS 24111, 44041 Nantes Cedex) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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.

