



Ville de Cordemais
**ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier :

N° PA 44045 22 E3002

Arrêt: 012022-288

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le :	Dossier déposé complet le 30 Août 2022
Par :	SAS BALE
Demeurant à :	représentée par Monsieur Jacques BARDOS 11 rue de la vieille levée 49800 LOIRE AUTHION
Objet :	<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.
Surface plancher maximale :	5960 m²
Sur un terrain sis :	rue des Bleuets - La croix Morzel
Références cadastrales :	AM295 et AM293
Surface de l'unité foncière :	15 401,00 m²

Le Maire de Cordemais,

Vu la demande susvisée, présentée le 30 août 2022 par BALE représentée par Monsieur Jacques BARDOS, concernant la réalisation

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'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'arrêté Préfectoral relatif aux infrastructures terrestres du 05 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire Atlantique, classant la voie SNCF en zone de bruit de 3^{ème} catégorie,

Vu le règlement de la zone 1AUz,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SNCF IMMOBILIER en date du 02 septembre 2022,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SUEZ ENVIRONNEMENT en date du 06 septembre 2022,

Vu l'avis Favorable de VEOLIA Eau en date du 19 septembre 2022,

Vu l'avis Favorable du service voirie de la commune en date du 22 septembre 2022,
Vu l'avis Favorable du SDIS 44 - Bureau prévention de Saint-Nazaire en date du 26 septembre 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental en date du 29 septembre 2022,
Vu l'avis Favorable du SYDELA (Syndicat d'Energie de Loire-Atlantique) en date du 04 octobre 2022.

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager faisant l'objet de la demande susvisée est **accordé** sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants,

Article 2 : En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne seront pas entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date de notification du présent arrêté,
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 3 : Il est autorisé un nombre maximal de 27 lots pour une surface de plancher maximale de 5 960,00m²,

Article 4 : Les règles de constructions applicables seront celles du Plan Local d'Urbanisme de Cordemais, ainsi que celles du plan de composition et du règlement du lotissement, dans les conditions prévues par l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables ne pourront pas être refusées ou assorties de prescriptions sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement.

Article 5 : Le projet devra respecter les préconisations émises par le SDIS 44,

Article 6 : Les haies et les arbres existants conservés par le projet seront maintenus,

Article 7 : La présente autorisation est donnée conformément au programme de travaux, au règlement, au plan de composition et aux plans des réseaux joints à la présente demande de permis d'aménager sous réserve du respect des dispositions suivantes :

Desserte de l'opération par le réseau public de distribution d'électricité : Selon les modalités financières du SYDELA, la contribution estimée aux réseaux de 15976.17 € HT sera à la charge du pétitionnaire. Conformément à l'avis du SYDELA en date du 28 septembre 2022 le projet nécessite la construction d'un réseau d'alimentation en électricité sous maîtrise d'ouvrage du SYDELA et d'ENEDIS. En l'absence d'information sur la puissance de raccordement nécessaire au projet sus visé, le SYDELA a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance égale à 170 kVA.

Assainissement : Les prescriptions du service assainissement seront suivies d'effet.

Ordures ménagères : l'aménageur se rapprochera du service déchet pour connaître les modalités de ramassage des ordures ménagères dans le lotissement.

Article 8 : La vente des lots pourra intervenir :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, constaté dans les conditions définies aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme,

- Soit avant l'achèvement des travaux si le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition du lotissement ou s'il détient une garantie d'achèvement des travaux, dans les conditions définies par l'article R.442-13 du code de l'urbanisme. L'autorisation de différer ces travaux pourra être délivrée si le lotisseur la sollicite et qu'il fournit les pièces exigées par l'article précité,

Article 9 : Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire pourront être délivrés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement,
- Soit à compter de la délivrance d'une autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation, sous réserve que les équipements desservant les lots soient achevés,
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que ces permis de construire ne concernent pas une maison individuelle et qu'ils ne soient mis en œuvre qu'à compter de l'achèvement des équipements desservants les lots concernés.

Fait à Cordemais,
Le 10 octobre 2022,

Le Maire,



Monsieur le Maire,
Daniel GUILLE

Observations complémentaires :

- Zone de sismicité modérée (zone 3) selon le décret 2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Le pétitionnaire respectera les dispositions relatives au risque sismique applicables à son projet.
- Selon 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, la commune est déclarée contaminée par un ou des foyers de termites.

En cas de projet soumis à taxe d'aménagement et/ou redevance d'archéologie préventive, les éléments de calcul vous seront transmis ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

Cadre réservé à l'administration

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie :	03/10/2022
Date d'envoi au Préfet :	13 OCT. 2022
Date d'envoi au demandeur :	13 OCT. 2022
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie :	13 OCT. 2022

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Les travaux autorisés peuvent être engagés 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'EPCI 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 que les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

INFORMATIONS

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 cm de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : 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 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger, en deux exemplaires et adressée soit par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postale, soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : 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 pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges de lotissement...). 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE : Conformément au Code du Patrimoine (articles L 114-3 à L 114-5 et L 531-14), lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel doit prévenir la Direction Régionale des affaires Culturelles.

PERMIS DE CONSTRUIRE : Les permis de construire pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement ne pourront être délivrés avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés. Une attestation par laquelle le lotisseur certifie sous sa responsabilité l'exécution des travaux devra être jointe à la demande de permis de construire.

DELAI ET VOIES DE RECOURS : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait. Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Nantes, 6 allée de l'Ile-Gloriette CS 24111, 44041 Nantes Cedex :

- 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.