

	Ville de Cordemais ARRETÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
	Référence dossier :
	N° PC 44045 22 E1028 <i>Arrêté 01/2023-029</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le :	Dossier déposé le 04 Novembre 2022 et complété le 19 Janvier 2023
Par :	Monsieur Fabien NOVAIS DA COSTA, Madame Charlie NOVAIS DA COSTA
Demeurant à :	6 rue Jean Maisonneuve 44220 COUERON
Objet :	Construction d'une maison individuelle avec garage attenant de 16, 42 m²
Surface de Plancher créée :	113,78 m²
Logement(s) créé(s) :	1
Sur un terrain sis :	19 rue des Cigognes, Lotissement « La Croisée des Moulins » - lot n° 4
Références cadastrales :	Section AH n°124p
Surface de l'unité foncière :	533,00 m²

Le Maire de Cordemais,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée le 03 décembre 2022 et les pièces complémentaires fournies le 19 décembre 2022, le 17 janvier 2022 et le 19 janvier 2023,

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 la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011 instituant et fixant les modalités d'application de la Taxe d'Aménagement,

Vu le permis d'aménager n° PA 44045 21 E3001 délivré le 05 avril 2022, transféré le 29 août 2022 à LA PIERRE LEVÉE SNC et modifié le 10 octobre 2022 pour la création du lotissement « La Croisée des Moulins » comprenant 26 lots à bâtir et un îlot de 7 logements locatifs sociaux,

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux partielle en date du 16 décembre 2022,

Vu l'arrêté en date du 02 janvier 2023 autorisant le différé des travaux de finition et la vente des lots avant exécution des travaux de finition,

Vu l'attestation du lotisseur en date du 16 décembre 2022 attribuant une surface de plancher de 220 m² au lot n°4,

Vu l'attestation du lotisseur en date du 16 décembre 2022 attestant que le lot n°4 est desservi par tous les réseaux,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'architecte urbaniste du lotissement en date du 17 janvier 2023,

Vu le règlement du lotissement susvisé,

Vu le règlement de la zone A, 1AU (zonage du projet),

Considérant :

Que le projet consiste en la réalisation d'une maison d'habitation avec garage

Que le projet est situé dans le lotissement susvisé " La Croisée des Moulins", lotissement de moins de 10 ans dont le règlement est en vigueur,

Que le règlement impose que chaque projet de maison individuelle doit recevoir le visa de l'urbaniste de l'opération préalablement au dépôt du permis de construire.

Que l'Architecte Conseil Urbaniste a émis un avis favorable au projet assorti de prescriptions principales :

- L'éventuelle terrasse sera idéalement placée au contact de la façade Nord-Ouest, vers le milieu du lot afin de gérer au mieux l'intimité par rapport aux lots voisins. Elle sera réalisée avec un revêtement perméable (lames bois ou dalles préfabriquées sur plots),

-Les éventuelles baguettes d'angles utilisées pour la mise en œuvre de l'enduit seront à joncs fils (épaisseur 2mm),

-La boîte aux lettres sera fournie par l'aménageur et intégrée à l'habillage des coffrets techniques. La palissade en bois, envisagée pour dissimuler les conteneurs à déchet, sera implantée entre les conteneurs et la voie de desserte, elle pourra être complétée d'un ou deux retours perpendiculaires,

-Les clôtures seront réalisées avec un grillage à mailles larges de hauteur maximale 1.50m tenu par de piquets en bois, (pour disparaître plus rapidement dans la végétation une clôture plus basse peut être considérée),

-Les haies arbustives en limite du lot seront composées d'une variété d'essences choisie parmi le règlement du lotissement,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **accordé** sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions émises par l'Architecte Conseil Urbaniste dans l'avis susvisé ci-joint seront suivies d'effet.

Fait à Cordemais,

Le 27 janvier 2023,

Le Maire,
Monsieur le Maire,
Daniel GUILLÉ



Tout projet soumis à la taxe d'aménagement et/ou à la taxe d'archéologie préventive (TAP) devra être déclaré par le demandeur à la Direction générale des Finances publiques ou sur le site impots.gouv.fr dans la rubrique GMBI (Gérer Mes Biens Immobiliers).

Observations complémentaires :

- La puissance de raccordement retenue par ENEDIS pour ce projet est de 12 kVA monophasé.
- Le terrain est prédisposé au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa faible - source : georisques.gouv.fr).
- 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.

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

Cadre réservé à l'administration

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie :	11/11/2022
Date d'envoi au Préfet :	02/10/2023
Date d'envoi au demandeur :	02/10/2023
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie :	02/10/2023

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. Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire : Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf 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.

INFORMATION

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.

DRIT 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 du 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.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : 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 et dans les conditions prévues par l'article L.241-1 du Code des Assurances.

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.

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.