

 <b>CORDEMAIS</b>	<b>Ville de Cordemais</b> <b>NON-OPPOSITION</b> <b>A DECLARATION PREALABLE</b> <b>DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
	Référence dossier :
	<b>N° DP 44045 23 E2052</b> <i>Arrêté 01/2023-192</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
<b>Demande déposée le :</b>	<b>Dossier déposé le 06 Juillet 2023</b>
<b>Par :</b>	<b>SD IMMOBILIER (chez AGEIS)</b> <b>représentée par Monsieur Stéphane DUPONT</b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>3 Rue de la Planchonnais</b> <b>44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE</b>
<b>Objet :</b>	<b>Détachement d'un lot à bâtir</b>
<b>Surface de Plancher créée :</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Sur un terrain sis :</b>	<b>5 rue de la Grand'Fontaine</b>
<b>Références cadastrales :</b>	<b>AB196 et AB195</b>
<b>Surface de l'unité foncière :</b>	<b>1 255,00 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire de Cordemais,**

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 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 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 règlement de la zone 1AU, UA,

Vu l'avis Favorable du service eau potable de Veolia Eau Pontchâteau en date du 07 juillet 2023,

Vu l'avis Favorable du territoire d'énergie Loire-Atlantique (ex-SYDELA) en date du 11 juillet 2023.

**Considérant :**

Que l'article R442-1 du code de l'urbanisme indique : « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis. »

L'article 2.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel : *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*

L'article 3.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel : *Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUI partiel.*

*Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.*

L'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif susvisé,

## ARRETE

**Article 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

**Article 2 :** Le bâtiment existant au niveau de l'accès sera démoli,

**Article 3 :** Les plantations existantes seront préservées dans la mesure du possible. Si supprimées, elles devront être replantées par des espèces équivalentes.

**Article 4 :** Les nouvelles constructions devront se raccorder par la rue de la Grand'Fontaine. Le raccordement sera pris en charge par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Fait à Cordemais,

Le 24 juillet 2023,

**Le Maire,**  
Monsieur le Maire,  
**Daniel GUILLE**  
Par délégation du Maire,  
le 1<sup>er</sup> Adjoint  
**Thierry GADAIS**



### Observations complémentaires :

- Si le bâtiment existant au niveau de l'accès n'est pas démoli, la présente demande ne vaut pas création d'un lotissement selon l'article R442-1 du code de l'urbanisme,
- 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 : 07/07/2023
Date d'envoi au Préfet : 25/07/2023
Date d'envoi au demandeur : 25/07/2023
Date de réception par le demandeur :
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie : 25/07/2023

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 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

---

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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 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.

**DELAJ 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.

