

 <b>CORDEMAIS</b>	<b>Ville de Cordemais</b> <b>ARRETE REFUSANT</b> <b>UN PERMIS DE CONSTRUIRE</b> <b>LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
	<b>Référence dossier :</b>
	<b>N° PC 44045 23 E1050</b> <i>Arrete 012024-035</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
<b>Demande déposée le :</b>	<b>Dossier déposé complet le 20 Décembre 2023</b>
<b>Par :</b>	<b>Monsieur Joël BELLAMY Madame Laurence BELLAMY</b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>5 rue des Maures 44800 SAINT-HERBLAIN</b>
<b>Objet :</b>	<b>Construction d'une maison individuelle avec garage attenant</b>
<b>Surface de Plancher créée :</b>	<b>103,37 m<sup>2</sup></b>
<b>Logements créés :</b>	<b>1</b>
<b>Sur un terrain sis :</b>	<b>11 rue de la Laiterie, Lotissement "Les Bleuets", lot n° 12</b>
<b>Références cadastrales :</b>	<b>Section AM n°603 (AM 295p et AM 293p)</b>
<b>Surface de l'unité foncière :</b>	<b>471,00 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire de Cordemais,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

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 et le 19 septembre 2023,

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 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<sup>ème</sup> catégorie,

Vu le permis d'aménager n° PA 44045 22 E3002 délivré le 10 octobre 2022, autorisant la réalisation du lotissement « Les Bleuets », composé de 22 lots libres, un îlot pouvant accueillir 4 logements et un îlot social destiné à accueillir 6 logements,

Vu le règlement du lotissement susvisé,

Vu le règlement de la zone 1 AUz,

### **Considérant :**

**Que** l'article \*R442-18 du code de l'urbanisme indiquant que : *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

a) *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*

b) *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;*

c) *Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.*

**Que** l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement n'a pas été constaté,

**Qu'**aucune autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux n'a été délivrée,

**Que** le projet consiste à la construction d'une maison individuelle sur le lot n°12 du lotissement LES BLEUETS, autorisé par le PA 44045 22 E3002 le 10 octobre 2022,

**Que** l'article R\*431-22-1 du code de l'urbanisme indique :

*Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la demande est accompagnée, s'il y a lieu :*

a) *Du certificat prévu par le quatrième alinéa de l'article \*R. 442-18, quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé ;*

b) *De l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision de lots projetée, prévue par l'article R\*442-21.*

**Que** la demande de permis de construire n'a pas jointe l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision du lot projetée,

**Que** selon les dispositions du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut pas être accordé,

**Que** l'article 1AUz 3.2 le règlement du lotissement indique sur les eaux pluviales : *Conformément au PLU en vigueur les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires.*

*Les propriétaires ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et soigneusement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue,*

**Que** le projet ne prévoit pas d'installation pour récupérer les eaux pluviales,

**Que** selon les dispositions du règlement du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, le permis de construire ne peut pas être accordé.

## ARRETE

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

Fait à Cordemais,  
Le 11 janvier 2024,

**Le Maire,**



### Observations complémentaires :

- Le projet de permis de construire ne pourra pas être autorisé avant l'achèvement total du lotissement ou l'achèvement partiel si une demande de différé des travaux de finition est déposée par l'aménageur et accordée par la commune,
- Le projet est également incomplet sur les points : indiquer l'emplacement de récupération des eaux pluviales sur le plan de masse
- La puissance de raccordement retenue par le SYDELA pour ce projet aurait été de 12 kVA monophasé.
- 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.

### Cadre réservé à l'administration

Date d'envoi au Préfet :	12 JAN, 2024
Date d'envoi au demandeur :	12 JAN, 2024
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage en Mairie :	12 JAN, 2024

*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.

