

	<b>Ville de Cordemais</b> <b>ARRETÉ ACCORDANT</b> <b>UN PERMIS DE CONSTRUIRE</b> <b>DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
	<b>Référence dossier :</b>
	<b>N° PC 44045 23 E1040</b> <i>Arrêté 012024-050</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
<b>Demande déposée le :</b>	<b>Dossier déposé le 04 Octobre 2023 et complété le 25 Novembre 2023</b>
<b>Par :</b>	<b>Monsieur Kévin VAILLANT, Monsieur Kylian VAILLANT</b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>4 Les Epinettes 44360 CORDEMAIS</b>
<b>Objet :</b>	<b>Réhabilitation d'une bâtisse en pierre avec extension et surélévation par changement de destination</b>
<b>Surface de Plancher créée :</b>	<b>129, 06 m<sup>2</sup></b>
<b>Logement(s) créé(s) :</b>	<b>1</b>
<b>Sur un terrain sis :</b>	<b>6 Les Epinettes</b>
<b>Références cadastrales :</b>	<b>Section BB n°180</b>
<b>Surface de l'unité foncière :</b>	<b>721,00 m<sup>2</sup></b>

**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 le courrier de majoration du délai d'instruction en date du 27 octobre 2023,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée le 27 octobre 2023 et les pièces complémentaires fournies le 25 novembre 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 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 le Certificat d'Urbanisme Opérationnel n°CUB 44045 21 E4211 délivré tacitement le 15 février 2022 et prorogé le 16 juin 2023,

Vu l'attestation de conformité favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour l'installation individuelle, en date du 18 septembre 2023,

Vu l'avis Favorable du service assainissement en date du 09 octobre 2023,

Vu l'avis Favorable du service voirie de la commune en date du 20 octobre 2023,

Vu l'avis Favorable du service eau potable de Veolia Eau Pontchâteau en date du 23 octobre 2023,  
Vu l'avis Favorable du CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en date du 10 janvier 2024,  
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Territoire d'Énergie Loire-Atlantique en date du 26 janvier 2024,  
Vu le règlement de la zone A,

**Considérant :**

**Que** le terrain est situé en zone A du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel susvisé,

**Que** le projet consiste en un changement de destination de bâtiments en pierre, avec extension limitée,

**Que** l'article A1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, dispose que : « Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions. »,

**Que** l'article A1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel autorise notamment, sous conditions, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage ainsi que les bâtiments présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, selon les dispositions du Titre V - Chapitre 5 du règlement,

**Que** le titre V du PLUi « Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones », Chapitre 5 « Réhabilitation et changement de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L151-11 et L151-19 » dispose que « les réhabilitations et les changements de destination pourront être autorisés pour toutes les constructions traditionnelles en pierre (même celles qui ne sont pas identifiées dans le zonage « secteur à forte valeur patrimoniale bâti ou paysager ») présentant un intérêt culturel, historique ou architectural »,

**Que** le bâtiment concerné par le projet est en pierre et est identifié comme patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural,

Que le titre V du PLUi, Chapitre 5 « Réhabilitation et changement de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L151-11 et L151-19 » dispose que « la réhabilitation ou le changement de destination d'un bâtiment peut autoriser la création d'un nouveau logement dans la limite de 1 logement », et « la réhabilitation ou le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures »,

**Que** le projet devra, au regard de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, être soumis à l'avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) en zone agricole pour apprécier si le changement de destination est compatible avec l'activité agricole,

**Que** la CDPENAF a émis un avis favorable au projet, au regard de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,

**Que** Territoire d'Énergie de la Loire Atlantique a émis un avis favorable au projet assorti de prescriptions à savoir :

- *La réalisation d'une viabilisation télécom, sans extension du réseau électrique par TE44 sera à charge financière du pétitionnaire.*

## 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 le service électricité de Territoire d'Energie 44 dans son avis susvisé sera respecté.

Fait à Cordemais,  
Le 29 janvier 2024,

Le Maire,

Monsieur le Maire,  
**Daniel GUILLE**



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](https://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](https://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 avis de dépôt en mairie :	09/01/2023
Date d'envoi au Préfet :	01/02/2024
Date d'envoi au demandeur :	01/02/2024
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie :	01/02/2024

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. 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.

**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.