



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

Référence dossier :

N° PA 44195 23 E3001

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : Dossier déposé complet le 05 Janvier 2023
Par : LOTIPROMO
Représentée par : Monsieur PAJOT Philippe
Demeurant à : 4 Square John Bardeen 85300 CHALLANS
Objet : Création d'un lotissement comprenant 6 lots à bâtir
Surface de plancher maximale autorisée : 1 200,00 m²
Sur un terrain sis : 6 la Graindorgeais
Références cadastrales : Section ZR n°185
Surface de l'unité foncière : 5 278,00 m²

Le Maire de Savenay,

Vu la demande susvisée, présentée le 05 janvier 2023 par LOTIPROMO représentée par Monsieur PAJOT Philippe concernant la création d'un lotissement comprenant 6 lots à bâtir,

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 approuvé le 27 juin 2013, modifié le 21 juin 2014, le 21 janvier 2015, le 21 septembre 2016, le 30 janvier 2020, le 17 décembre 2020, le 24 juin 2021 et le 04 juillet 2022, révisé le 30 janvier 2020 et mis à jour le 18 décembre 2020,

Vu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet approuvée le 17 Septembre 2014,

Vu l'arrêté n° C 69-2020 du 28 mai 2020 portant délégation permanente du Maire à M. Patrick CORBEL, 3ème Adjoint, pour signer tous les documents relatifs notamment à l'urbanisme et l'application du droit des sols,

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 les délibérations du Conseil Municipal en dates du 16 novembre 2011, du 05 novembre 2014 et du 21 septembre 2022 instituant et fixant les modalités d'application de la Taxe d'Aménagement,

Vu le règlement de la zone Uc,

Vu l'avis de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon - Service déchets en date du 15 mars 2023,

Vu l'avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en date du 13 janvier 2023,

Vu l'avis du service voirie de la commune en date du 26 janvier 2023,

Vu l'avis du service eau potable de Veolia Eau Pontchâteau en date du 06 février 2023,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 13 février 2023,

CONSIDÉRANT :

Que le terrain est situé en zone Uc du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

Que l'article Uc.4.2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, stipule qu'en l'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement à l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau,

Que l'article UC 4.2.3 du même règlement indique que l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Que l'article Uc.4.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, stipule que pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs: le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié,

Que l'article Uc.13.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, stipule que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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: Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de type équivalents.

En application de l'article L.425-14 du code de l'Urbanisme, le présent permis ne sera pas mis en œuvre avant la décision d'acceptation de la déclaration faite au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement.

Article 3 : Il est autorisé un nombre maximal de 6 lots pour une surface de plancher maximale de 1 200,00m²,

Article 4 : Les règles de constructions applicables seront celles du Plan Local d'Urbanisme de Savenay, ainsi que celles du plan de composition 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 : 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 : Conformément à l'avis d'ENEDIS en date du 13 février 2023, le projet nécessite la construction d'un réseau d'alimentation en électricité sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS, en l'absence d'information sur la puissance de raccordement nécessaire au projet sus visé, ENEDIS a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance égale à 56 kVA triphasé.

Assainissement individuel : Chaque habitation devra avoir son installation d'assainissement autonome. Les permis de construire devront comporter une pièce PCMI12-2 (attestation de conformité du Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux pluviales : Pour chaque maison individuelle il sera recherché des 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,

Ordures ménagères : Conformément aux recommandations R437 de la CNAMTS et au règlement de collecte du service de gestion des déchets ménagers et assimilés de la CCES, les aires de présentation des bacs doivent respecter les prescriptions ci-dessous pour être utilisées par le service de collecte.

- 1- Implantée de manière à permettre le stationnement de l'arrière du véhicule de collecte à l'abord direct des bacs présentés, sans aucune entrave, ni contournement, ni obstruction entre l'aire et le lieu de stationnement du camion (muret, barrière, haie, claustra ou équivalent) ;
- 2- Dimensionnées pour accueillir le nombre et le volume de bacs correspondant à la production de déchets des usagers. Elles permettent la manipulation aisée des bacs ;
- 3- Lorsqu'un dénivelé sépare l'aire de présentation de la voie de circulation, alors celui-ci doit être équipé d'une pente ou d'un bateau, permettant le roulage des bacs ;
- 4- L'aire de présentation est un lieu de stockage temporaire destiné à accueillir les bacs le temps de la collecte. En dehors de ces périodes, les bacs sont remisés par le gestionnaire dans un local fermé.

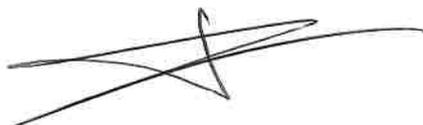
Article 6 : La vente des lots pourra intervenir :

- 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 7 : 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 Savenay, Le 6 avril 2023,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,
Patrick CORBEL**



Observations complémentaires :

- Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement ; les permis de construire devront comporter une pièce PCMI12-2 (attestation de conformité du SPANC).
- Pour être certain que votre projet n'est pas soumis à la Loi sur l'eau, vous devez vous assurer que celui-ci n'impacte pas plus de 1 000 m² de zone humide et que sa surface totale, augmentée de l'aire d'écoulement d'eaux de pluie interceptée, est inférieure à 1 ha.
- Si votre projet s'avère soumis à la Loi sur l'eau vous devrez déposer un dossier de déclaration Loi sur l'eau (également nommé « déclaration IOTA »). Le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau est obligatoire sous peine de sanctions, le dossier doit être constitué et déposé en ligne, le délai d'instruction est de 2 mois.

- 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.

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).

Cadre réservé à l'administration

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 06/01/2023
Date d'envoi au Préfet : 14/04/2023
Date d'envoi au demandeur : 12 AVR. 2023
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie : 12 AVR. 2023

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 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.

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.