

MAIRIE
de LA BAULE-ESCOUBLAC

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15/11/2019		N° PA 044 055 19 T0002
Par :	SAS IFI AMENAGEMENT représentée par M. CABUS Claude	Superficie du terrain à aménager : 4013 m ² Surface de plancher maximale autorisée : 1700 m ² Nombre maximal de logements autorisés : 9. Nombre de lots : <ul style="list-style-type: none">- 4 lots à bâtir libres de constructeurs- 2 lots à bâtir libres destinés à l'accession abordable- 1 lot destiné à recevoir 3 logements locatifs à vocation sociale
Demeurant à :	2 rue Marie Curie CS 52411 44124 VERTOU Cedex	
Sur un terrain sis à :	ROUTE DE QUESQUELLO 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC	
Cadastré :	CL 22, CL 82, CL 83, CL 96	
Objet :	Création d'un lotissement comprenant 4 lots à bâtir libres de constructeurs, 2 lots à bâtir libres destinés à l'accession abordable et 1 îlot destiné à recevoir 3 logements locatifs à vocation sociale – Réalisation des accès et viabilité des lots	

Monsieur le Maire de la Ville de LA BAULE-ESCOUBLAC

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu l'affichage de l'avis de dépôt de la demande en Mairie, en date du 15/11/2019,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-15, L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2013, modifié le 20 novembre 2015, mis à jour les 11 mars 2016, 18 avril 2017 et 16 mai 2017 et modifié le 15 novembre 2019,
Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme, relatives, au secteur d'Escoublac, et particulièrement au sous-secteur du Parc Neuf,
Vu l'arrêté portant approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire, en date du 13 juillet 2016,
Vu la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2017 fixant les modalités relatives à l'accession aidée,
Vu le permis d'aménager n° PA 044 055 18 T0002 délivré le 13/05/2019 à la SAS Viabilis Aménagement pour la création d'un lotissement comprenant 28 lots à bâtir libres de constructeurs, 11 lots à bâtir libres destinés à l'accession abordable et 2 îlots destinés à recevoir 17 logements locatifs à vocation sociale sur les parcelles de l'OAP jouxtant le terrain du projet,
Vu l'avis de Cap Atlantique en date du 30/01/2020,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18/12/2019,
Vu l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 17 décembre 2019, notifiant une prescription d'archéologie préventive,
Vu l'arrêté n° 2019-919 de la Préfète de la région Pays de la Loire en date du 17 décembre 2019, prescrivant une opération de diagnostic archéologique,
Vu l'arrêté n° 2020-14 de la Préfète de la région des Pays de la Loire en date du 13/01/2020, portant attribution de la réalisation d'un diagnostic à un opérateur d'archéologie préventive,
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 05/12/2019 assorti de prescriptions,

ARRETE

Article 1 :

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 11.

Article 2 : PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R. 425-31 du code de l'urbanisme, les travaux de constructions ou d'aménagement ne pourront pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions archéologiques imposées par l'arrêté préfectoral susvisé.

Article 3 : DEPOT DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent dossier ne faisant pas l'objet d'une demande de travaux de finition différés, aucun permis de construire ne pourra être déposé et obtenu tant que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux n'aura pas été déposée et validée (article R 442-18 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : VENTE OU LOCATION DES LOTS PAR ANTICIPATION

Le pétitionnaire, n'en ayant pas fait la demande et donc fourni les documents nécessaires, ne pourra procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

Article 5 : CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 7.

Le nombre maximal de logements autorisés est de 9.

La surface de plancher maximale envisagée et autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1700 m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots et îlots devra se conformer au tableau du titre 1 du règlement de lotissement.

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de la zone 1AUP1 du Plan Local d'Urbanisme complété par le règlement du lotissement et le plan de composition.

Article 6 : ACCESSION AIDEE

Les conditions de cessions des logements en accession aidée devront rigoureusement respecter les critères définis par la délibération et sa convention annexée du 12 décembre 2017.

Article 7 : ESPACES VERTS

Il sera planté 6 arbres de haute tige dans les espaces communs du lotissement. Les essences de ces arbres seront choisies parmi la liste de l'annexe 2 du PLU. Leur hauteur à la plantation ne pourra excéder les 2 mètres afin de permettre aux arbres de s'habituer plus facilement à leur environnement et favoriser leur bon développement.

Article 8 : ACCES AU TERRAIN AMENAGE

Le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher de la SAS VIABILIS pour obtenir les servitudes de passages et de tréfonds nécessaires pour la desserte du terrain à aménager.

Cette servitude devra être inscrite aux hypothèques et fournie au moment du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Aucun permis de construire ne pourra être desservi sans ce document.

Article 9 : SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS

Le pétitionnaire devra impérativement respecter les prescriptions émises par le S.D.I.S en date du 05/12/2019, dont copie jointe.

Article 10 : RESEAU ELECTRIQUE

Conformément à son avis, ENEDIS a instruit le présent dossier pour une puissance de raccordement de 76 kVA en triphasé.

Article 11 : AVIS DE CAP ATLANTIQUE

Les prescriptions contenues dans l'avis ci-joint de Cap Atlantique, gestionnaire des réseaux eaux usées, eau potable, eaux pluviales et de la collecte des ordures ménagères, en date du 30/01/2020 devront être en tous points scrupuleusement respectées.

Article 12 :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131.1 et L.2131.2 Code Général des Collectivités Territoriales.



LA BAULE-ESCOUBLAC, le **30 JAN. 2020**
Pour le Maire,
Le Maire-adjoint
en charge de l'urbanisme et des travaux,

Samsou

Claudine SAMSON

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 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. 21311 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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 centimètres 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une

décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : 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, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification et, depuis le 30/11/2018, la juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application «Télérecours citoyens» accessible à partir du site www.telerecours.fr. 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.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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.