



**PERMIS D'AMENAGER DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM  
DE LA COMMUNE DE SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU**

**Demande déposée le 25/07/2022 et complétée les 25/08/2022, 27/10/2022  
et 16/03/2023**

**N° PA 044 188 22 B3004**

Par :	<b>COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU</b> <b>Représentée par Monsieur BEAUGÉ</b> <b>Stéphan</b>
Demeurant à :	<b>24 RUE DE L'HOTEL DE VILLE</b> <b>44310 ST-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU</b>
Sur un terrain sis à :	<b>LES BOIS</b> <b>44310 ST-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU</b>
Parcelle :	<b>188 YT 103, 188 YT 106, 188 YT 172p, 188 YT</b> <b>203p, 188 YT 219, 188 YT 66, 188 YT 67, 188</b> <b>YT 69, 188 YT 70p, 188 YT 71p, 188 YT 76,</b> <b>188 YT 77p, 188 YT 93, 188 YT 94</b>
Pour :	<p><b>Les travaux projetés portent sur l'aménagement des abords du nouveau lycée de St-Philbert-de-Grand-Lieu et du futur complexe sportif + démolition d'une friche agricole.</b></p> <p><b>Les travaux prévoient :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>- la viabilisation de deux îlots (îlot A : Futur lycée ; îlot B : futur complexe sportif).</b></li><li><b>- l'aménagement des abords de ces deux équipements : une plateforme de transports scolaire de 2 878m<sup>2</sup> (gare routière), pour assurer l'acheminement des élèves ; une aire de stationnement dédiées aux véhicules légers (capacité de 173 places dont 4 places PMR situées au plus proche du lycée pour les personnes à mobilité réduite) représentant une surface estimée à 4 975 m<sup>2</sup> ; l'aménagement d'un parvis ouvert au public, marquant l'entrée du lycée.</b></li><li><b>- la requalification et le prolongement d'une voie verte existante au Nord du site.</b></li></ul>

Monsieur Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le plan de situation, la notice de présentation, le plan de l'état actuel, le plan de composition, les vues coupes et photographies, le programme et les plans de travaux d'équipement, la ou les hypothèses d'implantation et le projet de règlement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants,

Vu Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2019 et modifié le 4 avril 2022 et le 26 septembre 2022 et en particulier les dispositions du règlement des zones 1AUL, A et N qui s'y appliquent,

Vu l'avis du Groupement SUD service opérations du SDIS 44 en date du 15/11/2022 (ci-annexé),

Vu l'avis du SYDELA en date du 27/09/2022 (ci-annexé),

Vu l'avis de la SAUR en date du 13/09/2022 (ci-annexé),

Vu l'avis d'Atlantic'Eau en date du 27/09/2022 (ci-annexé),

Vu l'avis du service Assainissement collectif en date du 26/09/2023,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 01/09/2022,

Vu l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) en date du 20/09/2022,

Vu les arrêtés n° 2022-311 pour la 1<sup>ère</sup> tranche et n° 2022-312 pour la 2<sup>nd</sup> tranche en date du 13 avril 2022, de la DRAC, portant prescriptions d'un diagnostic d'archéologie préventive,

Vu l'arrêté n° 2023-198 du 20 mars 2023, de la DRAC, portant abrogation de l'arrêté n° 2022-312 du 13 avril 2022, compte tenu des résultats de la première tranche du diagnostic,

Vu l'avis du Bureau Commission Locale de l'Eau du SAGE de GrandLieu en date du 09/02/2023,

Vu l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la Région des Pays de la Loire en date du 16/02/2023,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 20/02/2023,

Vu le mémoire en réponse du porteur de projet en date du 06/03/2023,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2023 au 12/05/2023,

Vu le rapport du commissaire enquêteur comportant un avis favorable en date du 12/06/2023,

Vu l'avis de la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial en date du 13/06/2023,

Vu la déclaration de projet prononcée par la Commune de St Philbert de Grand Lieu en date du 26/06/2023,

Vu la déclaration de projet adoptée par la Commission permanente du Conseil Régional des Pays de la Loire en date du 07/07/2023,

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste, sur un terrain situé LES BOIS, à SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU (44310), en la réalisation d'un lotissement de deux îlots avec aménagement des abords de ces deux îlots,

Considérant que la superficie du terrain s'élève à 61 216 m<sup>2</sup>, pour une surface plancher maximale envisagée de 25 500 m<sup>2</sup>,

Considérant l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme qui stipule :

*"Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

*1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;*

*2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code."*

Considérant que le projet est soumis à Evaluation Environnementale au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement,

Considérant que l'article L.424-4 du code de l'urbanisme précise que *"Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement."*,

Considérant que le projet est soumis à Evaluation Environnementale au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, que l'étude d'impact ainsi que les avis des différentes autorités identifient des incidences notables sur l'environnement et prévoient des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces impacts, comprenant des modalités de suivi, et qu'il convient de les annexer au présent arrêté,

## **ARRETE**

### **Article 1 :**

Le permis d'aménager valant permis de démolir est ACCORDE, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

### **Article 2 :**

L'autorisation d'urbanisme ne pourra être mise en œuvre que lorsque l'Autorisation Environnementale du projet aura été délivrée.

### **Article 3 :**

Le projet, suite à l'Evaluation Environnementale, devra respecter et suivre les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) identifiées en annexe 1 du présent arrêté.

### **Article 4 :**

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

### **Article 5 :**

L'aménagement est autorisé pour la réalisation de 2 îlots.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 25 500m<sup>2</sup>.

Cette surface sera répartie comme suit : lot A pour 20 500 m<sup>2</sup> et lot B pour 5 000 m<sup>2</sup>.

### **Article 6 :**

Le lotisseur aura à sa charge :

- Les branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics existants au droit du terrain,
- L'exécution des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement conformément au dossier de voirie et réseaux divers annexé à la demande.

### **Article 7 :**

Des permis de construire pourront être délivrés sur le lotissement :

- 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

**Article 8 :**

En application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre les travaux de démolition avant la fin du délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU, le 19/07/2023



**Notifié à l'intéressé le :** 19/07/2023

**Transmis à la préfecture le :** 19/07/2023

**Affiché le [pour une durée de 2 mois] :** 19/07/2023

**Avis de dépôt affiché le :** 25/07/2022

**Pour information :**

**- Rappel - Obligation de pré-fibrage dans les lotissements neufs soumis à permis d'aménager :**

Conformément à l'article 118-II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 et à l'article L 113-10 du code de la construction et de l'habitation, il est imposé aux aménageurs privés ou mixtes de procéder à la mise en place d'une fibre non active dans les lotissements soumis à permis d'aménager. Par conséquent, au regard de votre demande de permis d'aménager, cette obligation vous incombe.

**Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :**

- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),

- Selon les prescriptions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, 11 et 13 sont opposables ;

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

*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 - A LIRE ATTENTIVEMENT

### CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION :

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas suivants :

- 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'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbres, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

### COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux ne peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre 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 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 de 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.

### 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.

### DUREE DE VALIDITE :

Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter 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 deux fois, par période d'une année, 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.

### DROIT DES TIERS :

Une autorisation est acquise 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 L 241-1 et suivants du code des assurances.

### DELAI ET VOIES DE RECOURS :

Si vous entendez contester le refus, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS après la fin de votre délai d'instruction. Vous pourrez 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).