

ARRÊTÉ

DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de Saint André des Eaux
5, place de la Mairie
BP 5
44117 SAINT ANDRE DES EAUX

Commune de Saint-André-des-Eaux
5 Place de la Mairie
44117 ST ANDRE DES EAUX

Dossier n° PC 044 151 25 00024

Déposé le :	24/07/2025
Avis de dépôt affiché le :	25/07/2025
Complété le :	24/07/2025
Sur un terrain sis à :	9 Rue de la Gaudinais
Référence cadastrale :	151 BS 1231, 151 BS 1233, 151 BS 1235, 151 BS 384, 151 BS 685, 151 BS 690, 151 BS 693
Nature des travaux :	Construction d'une médiathèque Tiers-Lieu
Surface de plancher créée :	654 m ²

Le Maire de la Ville de SAINT-ANDRE-DES-EAUX

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le **Code de l'Urbanisme**, notamment ses articles L 421.1, L 422.1 et suivants, R 422.1 et suivants,

Vu le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** de la CARENE approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 4 février 2020, mis à jour les 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021, 04 mars 2024 et 06 juin 2025, modifié les 29 juin 2021, 01 février 2022, 4 avril 2023, le 19 décembre 2023 et le 4 février 2025,

Vu l'arrêté du Maire, en date du 08/12/2022, donnant délégation permanente à Monsieur Thierry RYO, Adjoint en charge de L'Aménagement du territoire, à L'Urbanisme, aux Réseaux et aux Transports pour la signature des arrêtés municipaux ainsi que tous actes et/ou autorisations d'occupation du sol ,

Vu la demande d'autorisation d'aménagement d'un Établissement Recevant du Public n° **AT 044 151 25 00004** jointe à la demande de permis de construire,

Vu l'arrêté du Maire fait le 03/09//2025 et signé le 04/09/2025 accordant l'autorisation au titre de l'article L111.8 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles R111-19-13 à R111-19-15 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Permis de Démolir n° 044 151 25 00007 délivré le 23/05/2025,

Vu l'avis de CARENE, Direction Cycle de l'Eau en date du 20/08/2025,

Vu l'avis DRAC des Pays de la Loire - SRA en date du 18/08/2025,

Vu la consultation ENEDIS / TE44 en date du 28/07/2025,

Considérant que la parcelle est située en zone UBb2 au règlement du PLUI,

Considérant que la demande consiste en la construction d'une médiathèque Tiers-Lieu,

Considérant que l'article UBb2 4.2.1 du règlement du PLUi relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement dispose que : « *Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques : tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, tout déversement au réseau des eaux pluviales, tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics* »,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect de(des) prescription(s) mentionnée(s) à l'article 2.

Article 2 : Il est assorti de(des) prescription(s) énoncée(s) ci-après :

Conformément à l'article UBb 4.2.1 du règlement du PLUi, le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions fixées au contenu de l'avis ci-joint de la Direction du Cycle de l'Eau de la CARENE en date du 20/08/2025.

Etablissement Recevant du Public:


Les prescriptions et observations formulées par la Commission d'accessibilité de l'Arrondissement de Saint-Nazaire et les consignes de sécurité, ci-annexées, seront respectées.

Article 3 :

Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un 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.

<p>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.</p> <p>Elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au Préfet.</p> <p>Conformément à l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, nous vous informons que la présente décision ainsi que le dossier seront transmis au Préfet sous un délai de 7 jours.</p>	<p>SAINT-ANDRE-DES-EAUX, 11 SEP. 2025</p> <p>Pour Le Maire, L'Adjoint délégué à l'Urbanisme</p> <p>Thierry RYO</p> 
--	---

OBSERVATIONS

Raccordement électrique :

Le projet peut nécessiter des travaux sur le réseau électrique existant afin de permettre son raccordement électrique quel que soit l'état du réseau existant.

Dans tous les cas, Enedis ou TE44 raccordera électriquement tout projet dûment autorisé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Lorsque la parcelle concernée n'a pas d'accès direct à la voirie publique, le raccordement électrique sera possible sous réserve de l'instauration d'une servitude de réseau sur le chemin d'accès principal à la parcelle.

Le pétitionnaire est invité à suivre les étapes décrites sur la fiche « Comment se raccorder au réseau électrique ? » téléchargeable sur <https://www.te44.fr/missions/infrastructures-reseaux/urbanisme-et-raccordements/>.

Décision du Maire n° 21/2025

Prise en vertu d'une délégation donnée par le Conseil Municipal
(Article L2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Certifié exécutoire : Publication, affichage le :

Transmission en Préfecture le :

11 SEP. 2025
11 SEP. 2025

Il obtiendra ainsi les informations nécessaires pour évaluer la nature de son raccordement électrique selon le lieu et la puissance de raccordement souhaités et l'état du réseau existant, ainsi qu'une estimation des coûts et des délais associés.

Le pétitionnaire est encouragé à faire sa demande de raccordement auprès d'Enedis le plus tôt possible, avant d'avoir finalisé son budget.

A titre indicatif, Enedis et TE44 conseillent de prévoir un délai de 8 à 15 mois pour le raccordement électrique d'un nouveau consommateur d'électricité lorsque des travaux sur le réseau sont nécessaires, délai réduit de 2 à 6 mois pour un branchement simple

Taxe d'Aménagement (TA) et Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)

Dans le cadre de la liquidation de la Taxe d'aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers »

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Nantes territorialement compétent d'un recours contentieux. Cette juridiction peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Durée de validité : Conformément aux articles R424-17 ou R424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée d'une année, deux fois, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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.

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. 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.