



Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PC 035253 24 U0030

Dossier déposé incomplet le 01 Août 2024, complet le 18/09/2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 02/09/2024

Par : CONSEIL DÉPARTEMENTAL ILLEETVILAINE représentée par BOSCHER Eric

Adresse : 1 Avenue de la Préfecture, 35000 Rennes

Terrain situé : 28 Rue du Stade, 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AH335, AH43, AH45, AH46, AH58, AH59, AH61

Zone du PLU : UL

Pour : Le projet consiste en la construction de bâtiments neufs, réhabilitation de bâtiments, et démolition de bâtiments du Collège existant Pierre de Dreux à St Aubin du Cormier.

Deux logements de fonction prennent place dans une maison réhabilitée le long de la rue de Rennes.

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 3746.50 m²

Créée : 5256.90 m²

Démolie : 2281.30 m²

Surface supprimée par changement de destination : 271.20m² (Logement-Habitation)

Surface créée par changement de destination : 271.20m² (Etablissement d'enseignement)

Nombre de logements supprimés : 1

Nombre de logements de fonctions créés : 2

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2, L. 421-6, L. 441-1 à L. 444-1 et R. 421-19 à R. 421-22 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs au financement de l'archéologie préventive ;

Vu la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances, rectificative pour 2010, instituant la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine en date du 10/11/2011, fixant le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement à 1,85 % et exonérant certaines catégories de constructions ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021, fixant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 5 % ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021, mis à jour le 12/03/2024 et le 24/09/2024 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en mairie en date du 05/09/2024 et du 18/09/2024 ;

Vu les pièces supplémentaires déposées en mairie en date du 14/10/2024 et du 07/11/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la commission Bocage et Arbres en date du 28/08/2024 ;

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS en date du 06/09/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine en date du 16/09/2024 ;

Vu l'avis favorable du Pole Technique de Liffré Cormier Communauté en date du 26/09/2024 ;

Vu l'AT n°03525324U0005 déposée en mairie le 02/08/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Sous-commission départementale d'accessibilité en date du 08/10/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Sous-commission départementale de sécurité en date du 22/10/2024 ;

Vu l'avis favorable du maire sur l'AT n°03525324U0005 en date du 01/10/2024 ;

ARRETE

Article 1

La demande de Permis de construire, comprenant ou non des démolitions, susvisée est **accordée, sous réserve des prescriptions suivantes** :

- **Sur tous les bâtis réhabilités ou créés, les couvertures seront en zinc quartz et le bardage bois sera d'essence locale, en pose verticale, pré-grisé ou laissé griser naturellement ;**
- **Le bâtiment de fonction situé sur la rue de Rennes, présente dans le projet un pan coupé des suites de la démolition du bâti adossé. Dans un souci de cohérence architecturale avec la séquence urbaine, l'angle Nord-Ouest de cet édifice mérite être repris pour restituer un angle droit en récupérant les moellons de pays suite aux démolitions des bâtiments voisins et permettre à ce bâti une accroche plus harmonieuse sur la rue et plus respectueuse du bâti traditionnel local ;**
- **Le demandeur devra se conformer aux prescriptions émises par la Sous-commission départementale d'accessibilité, dont l'avis est joint au présent arrêté ;**
- **Le demandeur devra se conformer aux prescriptions émises par la Sous-commission départementale de sécurité, dont l'avis est joint au présent arrêté ;**
- **Une compensation pour l'abattage des six chênes est à prévoir, en replantant 30 arbres de haut jet sur l'espace public et assurer un suivi pendant 5 ans avec obligation de résultat.**

Article 2

Le présent arrêté vaut autorisation de construire ou de modifier un ERP au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation.

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L. 332-15 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Une participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) pourrait vous être demandée. Elle serait alors exigible au moment du raccordement effectif de votre habitation au réseau d'évacuation des eaux usées.

Transmis en préfecture le : 09/01/2025



Fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le 8 janvier 2025

Yves LE ROUX, adjoint au maire

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

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. 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.

- 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 les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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 ; par courrier adressé au Tribunal Administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou 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'État, 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. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois suivant la date du permis, l'autorité qui l'a délivrée peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations. Passé ce délai de trois mois, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire, après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) – Cerfa n° 13407*02 disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr ;
- affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet (modèle de panneau devant se conformer aux dispositions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

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 trois ans à compter de la notification de l'arrêté. 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.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

La présente décision vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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.