



Ville de Cordemais
**ARRETE REFUSANT
UN PERMIS DE CONSTRUIRE**
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier :

N° PC 44045 22 E1022

Arrêté 012022-327

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : Dossier déposé complet le 03 Octobre 2022

Par : Monsieur Gwendal FRAPSAUCE
Madame Elise FRAPSAUCE

Demeurant à : 13 rue de la Grand'Fontaine 44360 CORDEMAIS

Objet : Extension d'une maison existante avec un préau
Démolition d'une annexe en pierre

Surface de Plancher créée : 40,32 m²

Logements créés : 0

Sur un terrain sis : 13 rue de la Grand'Fontaine

Références cadastrales : Section AB n°891 et n°889

Surface de l'unité foncière : 521,00 m²

Le Maire de Cordemais,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu les pièces supplémentaires fournies le 27 octobre 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019, modifié le 19 novembre 2020 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon et mis à jour le 18 décembre 2020,

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 la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011 instituant et fixant les modalités d'application de la Taxe d'Aménagement,

Vu le règlement de la zone 1AU et de la zone UB,

CONSIDERANT :

Que le terrain est situé en zone Ubb du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel susvisé,

Que l'article UB.2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, stipule que :
« **Le projet peut être refusé** [...] si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Que le volume et l'aspect extérieur de la construction doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet,

Que les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain,

Que le projet consiste en la réalisation d'une extension de la maison principale implantée en mitoyenneté de la limite séparative ouest avec la parcelle section AB n°1006,

Qu'en l'état le projet d'extension ne peut être accepté car sa composition ne permet pas une intégration satisfaisante au volume existant du bâti voisin en limite ouest en proposant :

- Une hauteur à l'égout supérieur au niveau de l'égout de toiture du bâti existant créant une accroche maladroite et peu adaptée au bâtiment voisin de faible hauteur,

- Un volume d'extension dont les proportions et l'écriture créent un élément qui ne dialogue pas avec le bâti existant voisin constitué d'une toiture en tuiles et perpendiculaire à la toiture de l'extension,

Qu'une extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade mais également **d'une architecture en dialogue avec l'existant**. Dans tous les cas, l'accroche avec la façade existante doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures.

Que l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrés.

Qu'en l'état, le projet tel que proposé ne s'intègre pas à son environnement, que cette disposition étrangère au bâti local nuit à la qualité architecturale du bâti et plus largement des maisons voisines au risque d'appauvrir et de banaliser les lieux,

Que dans ces conditions le projet ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel en vigueur,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **refusé**.

Fait à Cordemais,
Le 18 novembre 2022,

Le Maire,

Monsieur le Maire,
Daniel GUILLÉ



Observations complémentaires :

- 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.

Cadre réservé à l'administration

Date d'envoi au Préfet :	2 1 NOV. 2022
Date d'envoi au demandeur :	2 1 NOV. 2022
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage en Mairie :	2 1 NOV. 2022

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.

INFORMATION

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : 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) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. 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.

