



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

Référence dossier :

N° PC 44045 22 E1027

Arrete 012022-351

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : Dossier déposé incomplet le 25 Octobre 2022

Par : Monsieur Nicolas COGNARD

Demeurant à : 2 impasse Ker Martine
44360 CORDEMAIS

Objet : Transformation du garage actuel en pièce de vie et
construction d'un garage en extension del'habitation
existante

Surface de Plancher créée : 14,00 m²

Sur un terrain sis : 2 impasse Ker Martine

Références cadastrales : Section AM n°479

Surface de l'unité foncière : 454,00 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 la demande de permis de construire susvisée,

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 l'avis Favorable du Conseil Départemental en date du 17 novembre 2022,

Vu le règlement de la zone UB,

Considérant :

Que le projet consiste en la réalisation d'un garage attenant à la maison principale sur un terrain situé en angle d'une rue ; impasse Ker Martine et d'une route départementale RD 49,

Que le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

Que l'article UB 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, stipule que :

« ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Que l'impasse Ker Martine sert de référence comme voie d'accès,

Que dans ce cas la RD 49, voie ne servant pas de référence est alors considérée comme une limite séparative.

Que l'article UB 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, stipule également que :

« Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, pour les autres voies que la RN 165, RD 17 et RD 101, et départementales hors agglomération »

Que le projet de construction de garage est implanté à 2.10 m au plus court, à l'angle du terrain de l'impasse Ker Martine,

Que le nu des façades du garage n'est pas édifié en tout point en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

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

ARRETE

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

Fait à Cordemais,
Le 20 décembre 2022,

Le Maire,



Monsieur le Maire,
Daniel GUILLÉ

Observations complémentaires :

- 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 susceptibles d'être contaminée par un ou des foyers de termites.

N.B. : Vous trouverez ci-joint à titre d'information les avis des services consultés.

Cadre réservé à l'administration

Date d'envoi au Préfet : 22/12/2022
Date d'envoi au demandeur : 22/12/2022
Date de réception par le demandeur :
Date d'affichage en Mairie : 22/12/2022

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.

