



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

Référence dossier :

**N° PC 44045 22 E1030**

Arrête 012023-021

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

**Demande déposée le :** Dossier déposé complet le 21 Novembre 2022

**Par :** Monsieur François GAUTIER

**Demeurant à :** 9 Le Moulin de Plaisance  
44360 CORDEMAIS

**Objet :** Extension et restructuration d'un carport existant

**Sur un terrain sis :** 9 Le Moulin de Plaisance

**Références cadastrales :** Section AY n°233

Section AY n°231

Section AY n°5

Section AY n°6

**Surface de l'unité foncière :** 8 246,00 m<sup>2</sup>

**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 le règlement de la zone A,

Monsieur le Maire  
Daniel GUILLE



**Considérant :**

**Que** le projet consiste en la réalisation de restructuration d'un carport déclaré existant lors de l'achat du bien devant notaire le 27 avril 2012 et d'une extension,

**Que** ladite extension mesure plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher,

**Que** l'article \*R421-14 a) du code de l'urbanisme indique que "sont soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés",

**Que** le carport existant n'a pas fait l'objet d'une demande de Permis de Construire,

**Que** les travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme,

**Que** l'article L421-9 du code de l'urbanisme indique que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ;

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables pour la 5<sup>ème</sup> disposition entre autres :

- Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis.

**Que** dans ces conditions le projet ne respecte pas les dispositions du Code de l'Urbanisme,

**Que** le projet revient donc à la création d'une nouvelle annexe comprenant un carport existant à fermer entièrement en garages et local de rangement d'une emprise au sol de plus de 110 m<sup>2</sup> environ,

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

**Que** l'article A1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, stipule que :

« Les annexes sont autorisées sous conditions :

- Être liées à un logement existant ;
- Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ;
- Elles doivent être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 m de l'habitation. »

**Que** le projet d'annexe porte à dépasser les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale autorisée,

**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 17 janvier 2023,

**Le Maire,**



Monsieur le Maire,  
**Daniel GUILLÉ**

## Observations complémentaires :

- Zone de sismicité modérée (zone 3) selon le décret 20101255 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 : 18/01/2023
Date d'envoi au demandeur : 18/01/2023
Date de réception par le demandeur :
Date d'affichage en Mairie : 18/01/2023

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

**DELAI 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.

