

	Ville de Cordemais ARRETE REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
	Référence dossier :
	N° PC 44045 23 E1011 <i>Arrête' 012023-103</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le :	Dossier déposé le 19 Avril 2023
Par :	Monsieur Ludovic GABILLARD Madame Cynthia PICARDO
Demeurant à :	48 Rue des Roselières 44220 Couëron
Objet :	Construction d'une maison individuelle
Surface de Plancher créée :	106,32 m²
Logement créé :	1
Sur un terrain sis :	les Bleuets, lotissement les BLEUETS - lot n°4
Références cadastrales :	AM293
Surface de l'unité foncière :	460,00 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 le permis d'aménager n°PA 44045 22 E3002 délivré le 10 octobre 2022,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'arrêté Préfectoral relatif aux infrastructures terrestres du 05 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire Atlantique, classant la voie SNCF en zone de bruit de 3^{ème} catégorie,

Vu le règlement de la zone 1AUz,

Vu le règlement du lotissement.

Considérant :

L'article *R442-18 du code de l'urbanisme indiquant que : *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Que l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement n'a pas été constaté,

Qu'aucune autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux n'a été délivrée,

Que le projet consiste à la construction d'une maison individuelle sur le lot n°4 du lotissement LES BLEUETS, autorisé par le PA 44045 22 E3002 le 10 octobre 2022,

Que l'article R*431-22-1 du code de l'urbanisme indique :

Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la demande est accompagnée, s'il y a lieu :

a) *Du certificat prévu par le quatrième alinéa de l'article *R. 442-18, quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé ;*

b) *De l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision de lots projetée, prévue par l'article R*442-21.*

Que la demande de permis de construire n'a pas jointe l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision du lot projetée,

Que l'article R431-16 du code de l'urbanisme indique :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

j) *L'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation [...]*

Que le projet n'a pas joint de formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale.

Que selon les dispositions du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut pas être accordé,

Que le règlement du lotissement indique en article 1AUz 2.1 concernant les implantations : *Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet (Cf. PA4) et aux règles du PLU en vigueur.*

Les futures constructions devront s'accrocher en limite séparative sur au moins un pignon. La construction pourra également s'implanter en limite séparative des deux côtés,

Que le plan de composition du lotissement représente une zone de non constructibilité (Zone non-aedificandi) large de 2 mètres sur la limite Nord-Ouest du lot n°4,

Que le projet de maison est implanté sur la limite Nord-Ouest du lot n°4,

Que le plan de composition indique que la limite Sud-Est du lot, est une limite séparative où l'accroche de la construction principale doit se réaliser,

Que la construction est implantée en limite Sud-Est par un abri-voiture dépourvu de pignon, le volume de la construction principale est implanté à 4.56 mètres de la limite séparative Sud-Est,

Que l'article 1AUz 2.2 le règlement du lotissement indique : *Les toitures à versants des habitations pourront être, soit en ardoise, soit en matériaux présentant un aspect similaire à l'ardoise avec une pente de 35° ou 40°, soit en zinc ou aspect zinc avec une pose à joints debout et une pente comprise entre 8° et 12°.*

Que le projet de maison comprend un ensemble de toiture avec des pentes à 31° ,

Que l'article 1AUz 3.2 le règlement du lotissement indique sur les eaux pluviales : *Conformément au PLU en vigueur les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires.*

Les propriétaires ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue,

Que le projet ne prévoit pas d'installation pour récupérer les eaux pluviales,

Que selon les dispositions du règlement du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, le permis de construire ne peut pas être accordé.

ARRETE

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

Fait à Cordemais,

Le 5 mai 2023,

Le Maire,



Monsieur le Maire,
Daniel GUILLE

Observations complémentaires :

- Le projet de permis de construire ne pourra pas être autorisé avant l'achèvement total du lotissement ou l'achèvement partiel si une demande de différé des travaux de finition est déposée par l'aménageur et accordée par la commune,
- Le projet est également incomplet sur les points suivants :
 - o Le plan coupe doit représenter le profil du terrain et notamment la hauteur du haut du talus du fossé existant en limite Sud-Ouest. Pour rappel, selon l'article 1AUz 3.2 le règlement du lotissement, la dalle de la construction doit être plus élevée de 50 cm au-dessus du haut de talus du fossé existant afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
 - o La composition des clôtures séparatives conforme au règlement du lotissement,
 - o Le type d'enduit utilisé conforme au règlement du lotissement,
 - o La tableau 5.6 à remplir,
- 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 à court terme 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 :	11 MAI 2023
Date d'envoi au demandeur :	11 MAI 2023
Date de réception par le demandeur :	
Date d'affichage en Mairie :	11 MAI 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

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Île-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.