

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
RODEMACK

Dossier n° PC 57 588 2500015

Date de dépôt : **23/09/2025**

Demandeur : **ENFROY Emilie**

Pour : **construire une maison individuelle**

Adresse du terrain : **Les Jardins du Castel Tranche 3
57570 RODEMACK**

ARRÊTÉ

Refusant un permis de construire délivré au nom de la commune de RODEMACK

Le Maire de RODEMACK,

Vu la demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 57 588 2500015, présentée le 23 septembre 2025 par ENFROY Emilie demeurant 28A rue Sainte Anne à ROUSSY LE VILLAGE (57330) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construire une maison individuelle
- sur un terrain situé Les Jardins du Castel Tranche 3 à RODEMACK (57570)
- pour une surface de plancher créée de 110.17 m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/03/2005, révisé le 08/11/2012 et modifié les 29/07/2010, 08/11/2012, 28/10/2013, 14/12/2015, le 18/02/2021 et révisé le 20/03/2023 ;

Vu le porter à connaissance du 24 octobre 2024 relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production d'électricité de Cattenom ;

Vu la carte annexée au Porter à Connaissance du Préfet relatif à la maîtrise de l'urbanisation au regard du risque d'inondation de la Boler, sur le territoire communal, en date du 16/03/2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 05/09/2023 soumettant les clôtures à autorisation en application de l'article R 421-12-d du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/03/2023 soumettant les démolitions à permis de démolir en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 02/07/2014 soumettant les ravalements à autorisation en application de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme ;

Vu les décrets n°1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et classant le terrain en secteur d'aléa très faible ;

Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux du 26 août 2019, réalisée par le BRGM, actualisée par la Mission Risques Naturels et classant le terrain en zone d'aléa moyen ;

Vu le permis d'aménager PA 057 588 22N0001 délivré le 04/08/2025, modifié les 27/06/2024 et 24/07/2025 et portant création du lotissement << Les Jardins du Castel Tranche 3 >> ;

Vu l'autorisation de différé de travaux de finition et de vente par anticipation en date du 25/09/2024 ;

Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 01/10/2025 ;

Vu l'avis favorable avec réserve(s) de Syndicat des Eaux de Rodemack en date du 02/10/2025 ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé Les Jardins du Castel Tranche 3 à RODEMACK (57570), à construire une maison individuelle, sur un terrain d'une superficie de 312 m² ;

Considérant l'article 1AU2.2.7 du PLU de la commune qui dispose que << Les toitures des constructions seront :

- Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 45° ,
- Soit plates (pente inférieure à 5°) , >> ;

Considérant que le projet prévoit un mono pan en façade sur rue alors que les toitures auraient dû être à 2 pans

Considérant l'article 1AU2.2.7 du PLU de la commune qui dispose que << Les nouvelles constructions principales ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères , >> ;

Considérant que le projet ne fait pas état d'un espace pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères ;

Considérant l'article 1AU2.2.7 du PLU de la commune qui dispose que << Pour les nouvelles constructions principales, des dispositifs enterrés (gaine, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public , >> ;

Considérant que le projet ne fait pas état de dispositifs enterrés (permettant la desserte par les réseaux de communications numériques ;

ARRÊTE

Article 1 :

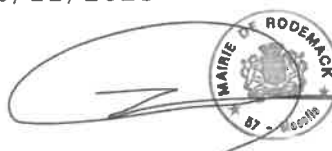
Le permis de construire est refusé.

Nota :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone d'aléa moyen du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'exposition, l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <https://www.georisques.gouv.fr>. Le terrain étant situé en zone d'aléa moyen, il conviendra que le maître d'ouvrage en informe les constructeurs ou le maître d'œuvre. Il devra transmettre aux constructeurs ou au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable conformément aux articles L132-6 et R132-5 du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L132-7 du code de la construction et de l'habitation, le constructeur doit suivre soit les recommandations de l'étude de conception fournie par le maître d'ouvrage ou réalisée sur son accord, soit respecter des techniques particulières de construction définies par arrêté du 22 juillet 2020. Pour information, une étude géotechnique de conception de type G2 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

Le 16/11/2025
Le Maire

Olivier KORMANN



Franck CZACHOR

Adjoint au Maire

L'avis de dépôt de la présente demande de permis, prévu à l'article R 423-6 du code de l'urbanisme, a été affiché en mairie le :

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).