

# COMMUNE D'OUZOUER-SUR-TREZEE

## ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	REFERENCE DU DOSSIER PC 045245 24 B0001
Demande déposée le : <b>27/02/2024</b> Demandeur : <b>Monsieur Nicolas VIN</b> Demeurant : Le Crot Billon 89220 SAINT-PRIVE Projet : <b>Construction d'une maison individuelle</b> Adresse du terrain : Les Assorts à OUZOUER-SUR-TREZEE Références cadastrales : AC270, AC273	<u>Destination</u> : Habitation

### Monsieur le Maire d'OUZOUER-SUR-TREZEE

VU la demande de permis de construire susvisée

VU le Code de l'Urbanisme

VU les arrêtés préfectoraux en date du 08/06/2016 et du 15/06/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 28/05/2016 au 05/06/2016

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 10/12/2019, modifié le 12/04/2022 et mis à jour le 29/04/2022

VU la non-opposition à la déclaration préalable DP n° 045245 21 B0012 en date du 08/10/2021 pour la création d'un lotissement d'un lot à bâtir

VU le Certificat d'Urbanisme n° 045245 24 B0001 délivré le 08/02/2024

**CONSIDERANT QUE :** Le projet présenté concerne la construction d'une maison individuelle d'une emprise au sol de 112 m<sup>2</sup> implantée sur la parcelle cadastrée AC270 qui est située, pour partie, dans la zone UB du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

1/ L'article UB3.3.3 du règlement du PLUi relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives stipule que :

« Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche. »

Or l'habitation envisagée est implantée à 2 m de la limite séparative Est.

**Par conséquent, de par son implantation, le projet ne répond pas aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).**

2/ L'article UB4.1.4 du règlement du PLUi relatif aux toitures des constructions principales dispose que :

« La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la surface totale de la toiture de la construction.

Pour les toitures à pan(s), seuls sont autorisés les ardoises, les tuiles plates et/ou d'aspect ardoisé, le zinc ainsi que les matériaux d'aspect similaire, sous réserve que la pente soit adaptée.

*Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou teintes similaires seront autorisées. »*

Or l'habitation projetée dispose d'une toiture à 2 pans d'une inclinaison de 25°, recouverts d'un bardage bac acier noir.

**En conséquence, de par la pente de toit et le matériau utilisé en couverture (aspect et teinte), le projet ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).**

3/ L'article UB4.1.8 du règlement du PLUi relatif aux clôtures sur rue stipule que :

*« Seuls sont autorisés :*

- Le mur de 1.60 m maximum plein maçonné enduit,*
- Le muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés ou de lisses,*
- Des éléments ajourés doublés d'une haie,*
- Les clôtures constituées de plaques et poteaux béton sous réserve d'être constituées d'une seule plaque de soubassement dont la hauteur n'excède pas 30 cm au-dessus du sol et d'être surmontée d'un grillage.*
- Les panneaux de grillage rigide dans lesquels sont insérés des lamelles occultantes. »*

Or, la clôture projetée est composée d'un bardage en bois plein.

**Par conséquent, de par la composition de la clôture, le projet ne répond pas aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).**

4/ Les articles R 431-1 et R 431-2 du code de l'urbanisme disposent que :

*« Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 doit être établi par un architecte.*

*Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :*

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;*
- (...) »*

Or, au vu du plan des façades joint à la demande de permis, l'habitation projetée est constituée d'un rez-de-chaussée, d'un premier niveau et d'un comble dont la surface de plancher totale excède 150 m<sup>2</sup>.

**Par conséquent, de par la surface de plancher créée de la construction, le projet architectural du permis de construire doit être établi par un architecte.**

## ARRÊTÉ

### ARTICLE UNIQUE :

Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à OUZOUEUR-SUR-TREZEE, le  
Le Maire,

  
Denis GERVAIS

Décision affichée 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.

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent 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.