

**MAIRIE
COLAYRAC SAINT CIRQ**

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR
UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES
ANNEXES

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 21 Mai 2025 et complété le 18 Juillet 2025	N° PC 047069 25 00006
Par : Benoît DE BUEGER	Surface plancher totale : 65 m ²
Demeurant à : 1475 Route de la Vielle Cote de Mombran 47450 Colayrac-Saint-Cirq	Surface plancher existante : 33 m ²
Pour : Changement de destination d'un pigeonnier existant en habitation et réalisation d'une extension.	Surface plancher créée : 32 m ²
Sur un terrain sis à : BAPTISTE	Logement(s) créé(s) : 1
Cadastré : C329, C330, C1747	Destination : Habitation

Le Maire :

Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la demande de PC 047069 25 00006 susvisée ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 22/06/2017, révisé le 15/02/2024 ;
Vu les dispositions du règlement de la zone AP du PLUi susvisé ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22/01/2018 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques de l'Agenais approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/04/2000, modifié le 18/04/2002, notamment les dispositions du secteur situé en risque faible de glissements superficiels de terrains ;
Vu la cartographie de l'aléa mouvement de terrain d'avril 2013 ;
Vu l'Atlas du Lot-et-Garonne du risque incendie de forêt ;
Vu le code du Patrimoine,
Vu le Site inscrit du Plateau de Monbran ;
Vu l'attestation de conformité du projet d'installation du système d'assainissement autonome délivrée par le SPANC de l'Agglomération d'Agen ;

Vu l'avis Défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 juillet 2025 ;
Vu l'avis Défavorable du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 25 juillet 2025 ;
Vu l'avis Favorable d'Enedis en date du 02 juin 2025 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SIVAC en date du 03 juin 2025 ;
Vu l'avis Favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 03 juillet 2025 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 10 juillet 2025 ;

Considérant que le projet porte sur le changement de destination d'un pigeonnier existant en habitation avec réalisation d'une extension sur un terrain situé en zone Ap du PLUi ;

Considérant que compte-tenu de l'état de délabrement du bâtiment, objet de la demande, ce bâtiment fortement endommagé ne possédant plus de toiture et envahi par la végétation apparaissant à l'état de ruine, ne peut pas être regardé comme constituant une construction existante et par conséquent ne peut changer de destination ;

Considérant que la réhabilitation d'une ruine s'analyse en une nouvelle construction et est par conséquent interdite en zone Ap ;

Considérant que conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, seul peut être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;

Considérant qu'en zone Ap les constructions nouvelles à destination d'habitat sont admises à condition de satisfaire à la sécurité incendie ;

Considérant qu'il n'y pas de poteau incendie à proximité du terrain objet de la demande, le plus proche étant situé à plus de 725 mètres du terrain ;

Considérant que la défense incendie ne peut être assurée ;

Considérant qu'il convient d'appliquer l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui précise notamment que : "Le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Considérant que ce projet, en l'état, étant de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable.

Considérant que le projet concerne un pigeonnier en ruine situé en bordure du plateau agricole de Monbran dans une espace très dégagé, dominant la vallée de la Garonne et la ville d'Agen.

Considérant que sur l'arrière, seul le hameau de Monbran et quelques constructions remarquables visibles dans le paysage lointain ponctuent le paysage.

Considérant qu'il s'agit d'un des endroits les plus préservés du site inscrit de Monbran.

Considérant que le projet prévoit d'une part la restauration du pigeonnier, élément patrimonial marquant du paysage et d'autre part une extension contemporaine avec quelques aménagements dont une piscine et sa terrasse.

Considérant que le dossier présente très sommairement les aménagements périphériques à la construction. La notice indique que la plantation d'une haie bocagère est simplement 'envisagée' en limites séparatives. Cette haie serait 'éventuellement complétée d'un grillage ou d'une palissade'.

Considérant que l'image d'insertion PC6 montre un haie très basse, délimitant un grand terrain vide, sans aménagement particulier où la construction s'impose dans le paysage à l'image d'une maison de zone pavillonnaire.

Considérant que l'accompagnement paysager et le marquage des limites sont des éléments essentiels de l'insertion des constructions dans un environnement agricole aussi ouvert.

Considérant qu'il est insuffisamment développé dans le projet.

Considérant que l'extension est traitée de manière 'contemporaine' avec une toiture à très faible pente offrant peu de débord de toit. Un auvent et une pergolas au sud viennent s'ajouter à ce volume en rompant avec sa simplicité.

Considérant que la lisibilité de l'intervention architecturale s'en trouve perturbée.

Considérant qu'un projet plus affirmé est indispensable pour pouvoir dialoguer avec le bâtiment patrimonial.

Considérant que sur l'arrière, la piscine est accompagnée d'une grande terrasse en travertin, matériau extérieur à la région alors que sur l'avant, l'aire de stationnement s'impose au premier plan de la construction, sans élément d'accompagnement permettant de limiter l'impact des véhicules (murets, plantations, etc.).

Considérant que par ces différentes dispositions, le projet ne permet pas de maintenir la grande qualité paysagère ayant conduit à la création du site inscrit.

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **refusé**.



Fait à COLAYRAC SAINT CIRQ

Le 18/05/2025

Pour le Maire, La Directrice Générale des Services

Charlène CAZAU

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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.

