

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Dossier déposé le 31 Octobre 2025 et complété le 10 Décembre 2025		N° PC 047069 25 00015
Par :	Benoît DE BUEGER	Surface plancher totale : 64,60 m ²
Demeurant à :	1475 chemin de Barreau 47450 Colayrac-Saint-Cirq	Surface plancher construite : 31,60 m ²
Pour :	Changement de destination d'un pigeonnier existant en habitation et réalisation d'une extension Construction d'une piscine et installation de panneaux photovoltaïques au sol	Surface plancher créée par changement de destination : 33,00 m ²
Sur un terrain sis à :	Baptiste C329, C330, C1747	Surface plancher supprimée par changement de destination : 33,00 m ²
Cadastré :		Logement(s) démolis(s) : 0
		Logement(s) créé(s) : 1
		Destination : Habitation

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la demande de PC 047069 25 00015 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 code du Patrimoine,

Vu le Site inscrit du Plateau de Monbran ;

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 l'avis Défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07 janvier 2026,

Vu l'avis Favorable d'Enedis en date du 10 novembre 2025,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 28 novembre 2025,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 14 novembre 2025,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SIVAC en date du 27 novembre 2025,

Vu l'avis Favorable tacite de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 07 janvier 2026,

Considérant que le projet porte sur le changement de destination d'un pigeonnier existant en habitation, la réalisation d'une extension, la construction d'une piscine et l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur un terrain situé en zone Ap du PLUi et dans le site inscrit du Plateau de Monbran ;

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 autorisé 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 400 mètres (725) 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 un espace très dégagé, dominant la vallée de la Garonne et la ville d'Agen,

Considérant que sur l'arrière, seuls 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 l'extension se présente comme un volume à toit plat à toiture très fine et largement débordante qui donne une ampleur au bâtiment très importante au regard de la surface construite,

Considérant que l'implantation côté rue, au-devant du pigeonnier vient masquer en grande partie l'édifice,

Considérant que la présence de la silhouette du pigeonnier dans le paysage s'en trouve ainsi annihilée,

Considérant que la notice indique que la plantation d'une haie bocagère est simplement 'envisagée' en limites séparatives,

Considérant que cette haie serait éventuellement complétée d'un grillage ou d'une palissade,

Considérant que l'image d'insertion PC6 montre une 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 que qu'il est insuffisamment développé dans le projet,

Considérant que la mise en place d'un muret et d'un portail plein coulissant n'est pas en accord avec le type de clôture champêtre envisagée,

Considérant que sur l'arrière, la piscine est accompagnée d'une grande terrasse en béton artificialisant la parcelle sur une surface supérieure à la construction,

Considérant 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,

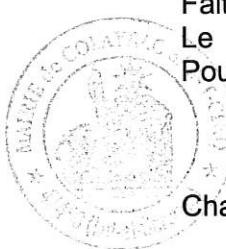
Considérant que sur la base des hypothèses retenues par ENEDIS, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension),

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par le réseau d'électricité, conformément à l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant de ce fait le permis de construire doit être refusé,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est refusé.



Fait à COLAYRAC SAINT CIRQ

Le 22/10/2026

Pour le Maire, La Directrice Générale des Services
et *par délégation*

Charlène CAZAU

L'affichage en Mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 du code de l'urbanisme a eu lieu le 04/11/2025.

*** Dans son avis, l'Architecte des Bâtiments de France émet l'observation suivante : « *Le site inscrit de Monbran est sur la liste des sites à classer établi par le ministère en charge des sites démontrant un intérêt paysager exceptionnel. Une attention particulière doit donc être apportée à son évolution. L'atlas des paysages du Lot-et-Garonne insiste sur la nécessité de préserver strictement le caractère naturel et agricole du plateau. En soit, le projet de création d'une habitation isolée à cet endroit entraîne une urbanisation du paysage, en contradiction avec l'enjeu de protection.* »

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.

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 dans le délai d'UN MOIS 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. (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.

