



OPPOSITION À UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcée par le Maire au nom de la commune

PERMIS DE CONSTRUIRE PC 33535 20 X0035 Déposé le : 26/10/2020 Affiché le : 26/10/2020	DEMANDEURS : Monsieur RATSIMA Jaona Thierry Malaniaina Madame JOUIN Delphine 8 rue du Botteleur 33370 TRESSES
Adresse du terrain : 20, Chemin de l'Ancienne Cure Commune : 33370 TRESSES Parcelle(s) : AE n°185	
Destination : Construction d'une maison individuelle	

Le Maire,

Vu le permis de construire susvisé,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 17/10/2012,
Vu le permis d'aménager n°033 535 18X0003 délivré en Mairie en date du 26/10/2018,
Vu le règlement du lotissement,
Vu le permis de construire n°033 535 20X0007 refusé en Mairie en date du 27/03/2020,
Vu l'avis conforme et défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/11/2020.

Considérant que :

- Le projet concerne la construction d'une maison individuelle sur un terrain sis, 20 Chemin de l'Ancienne Cure.
- Le terrain est situé en zone UB au Plan Local d'Urbanisme et dans les abords du monument historique « L'Église Saint-Pierre ».
- L'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone UB stipule que :
 - ✓ « Le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- En l'état, le projet ne répond pas à la qualité architecturale attendue dans ce périmètre, en banalisant et appauvrissant les lieux, de par :
 - ✓ la création d'un accès indépendant
 - ✓ l'implantation de la future construction à plus de 5,5m de l'alignement, et ne présentant pas un retrait identique au lot B
 - ✓ son plan au sol de forme "carrée"
 - ✓ l'absence d'un traitement paysager soigné de la parcelle et des limites séparatives
 - ✓ la création d'ouvertures en pignon avec porte d'entrée, contrevenant à la typologie de l'architecture traditionnelle
 - ✓ la pose de volets à simple battants
 - ✓ l'installation de deux PAC visibles depuis l'espace public

- Le projet ne respecte pas le plan de composition dudit permis d'aménager et du règlement du lotissement qui s'y attache.
- Le projet ne respecte pas le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Opposition est faite au permis de construire pour le projet décrit dans la demande.

Établi à Tresses le 26/11/2020



Délégation du Maire

Joint au Maire chargé de

aménagement durable et ressources

Monsieur Christophe VIANDON

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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

- **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.

- **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.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde

MAIRIE DE TRESSES
Hôtel de Ville
5 avenue des Ecoles
33370 TRESSES

Dossier suivi par : Sylvie CODATO

Objet : demande de permis de construire

A Bordeaux, le 23/11/2020

numéro : pc53520x0035

demandeur :

adresse du projet : 20 Chemin de l'ancienne cure (Lot A) 33370
TRESSES

M.Mme RATSIMA JAONA THIERRY
MALANIAINA ET JOUIN DELPHINE

nature du projet : Construction neuve individuelle

8 Rue du Botteleur

déposé en mairie le : 26/10/2020

33370 TRESSES

reçu au service le : 04/11/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Eglise Saint-Pierre

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Situé dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint-Pierre, monument historique, ce projet de construction de maison individuelle fait partie d'un lotissement pour lequel un avis a été émis sur le permis d'aménager n°3353518x0003 en date du 22 octobre 2018.

(1) En l'état, le projet ne tient pas compte ni du plan de composition, ni du règlement de lotissement, ni de l'avis rendu.

En effet de par :

- la création d'un accès indépendant,
- l'implantation de la future construction à plus de 5,5m de l'alignement, et ne présentant pas un retrait identique au lot B,
- son plan au sol de forme "carrée"
- l'absence d'un traitement paysager soigné de la parcelle et des limites séparatives

Par ailleurs :

- la création d'ouvertures en pignon avec porte d'entrée, contrevenant à la typologie de l'architecture traditionnelle,
- la pose de volets à simple battants,
- l'installation de deux PAC visibles depuis l'espace public,

ne répond pas à la qualité architecturale attendue dans ce périmètre, banalisant et appauvrissant les lieux.

En conséquence, ne respectant pas le permis d'aménager, ce projet de construction individuelle

appelle un avis défavorable.

(2) Il est à noter ce projet de construction a déjà fait l'objet de différents échanges sur consultation préalable n°cp535200002 en date des 1, 6, 10 juin et 22 juillet 2020 ainsi qu'un avis défavorable sur permis de construire n°PC 033535320X0007, le 20 mars 2020.

On ne peut que s'interroger sur l'exactitude des renseignements fournis au vu notamment de la notice détaillée indiquant la réalisation d'accès "*aux portes d'entrée des habitations*", précision indiquant la création de 2 logements et non d'un seul et faisant fi des observations précédemment émises notamment sur le programme développé, hors échelle au regard de la surface de la parcelle.

Il est vivement recommandé comme déjà indiqué de se rapprocher de l'architecte conseil du CAUE de la Gironde afin de présenter un projet en adéquation avec la taille de la parcelle et les objectifs de préservation paysagère, urbaine et architecturale attendue aux abords de l'édifice protégé et de présenter un avant-projet avant toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte des Bâtiments de France



SCHELLER Gerhard

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.