



COMMUNE de DREFFEAC

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de DREFFEAC

VU la demande de permis de construire présentée le 29/03/2024 par CITY SWAG IMMOBILIER,
VU l'objet de la demande

- pour un projet de la construction d'une maison d'habitation ;
- sur un terrain situé Pernel
- pour une surface de plancher créée de 123 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/11/2007, modifié le 03/03/2023 ;

Vu la révision prescrite en date du 28/06/2018 ;,

Vu la non opposition à la déclaration préalable de lotissement N° DP 044 053 23 F0021 en date du 05/06/2023 pour un lotissement en 1 lot ;

Vu l'avis de SYDELA/ ENEDIS (électricité) en date du 19/04/2024 ;

Vu l'avis de SAUR / ATLANTIC'EAU (eau potable) en date du 04/04/2024 ;

Vu l'avis de SPAC en date du 03/04/2024 ;

Considérant que l'article L 431-1 du code de l'urbanisme stipule que "Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire".

Considérant que l'article R431-2 du code de l'urbanisme stipule que "Pour l'application de l'article 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 a usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés;

- b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carres;
- c) Des serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carres.

Considérant que le demandeur du permis de construire est une personne morale et ne peut bénéficier des exceptions prévues par l'article R 431-2 du code de l'urbanisme;

Considérant que le projet n'est pas établi par un architecte, les dispositions de l'article L 431-1 du code de l'urbanisme ne sont pas respectées ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Uh ;

Considérant que l'article U7 du PLU de la commune stipule que : « les constructions doivent être édifiées : soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres en zones Uh .[...]

soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres en zones Uh.

Considérant que la construction est implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative ;

Par ailleurs, considérant que l'article U12 impose un minimum de 3 place de stationnement par de logement individuel sur la parcelle en zone Uh ;

Considérant que le projet présente deux places de stationnement (un garage et une place de stationnement);

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires ci-dessus ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**

DREFFEAC, le 24 AVR. 2024
Le Maire de Drefféac,
Monsieur Philippe JOUNY



NB : J'attire votre attention sur le fait que les plans fournis doivent être utilisables à l'échelle et le projet doit être conforme aux dispositions du PLU et la toiture sera défini.

Cadre réservé à l'administration	
Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie	: 03/04/2024
Date d'envoi au Préfet	: 24 AVR. 2024
Date de réception par le demandeur	:
Date d'affichage de la décision	: 24 AVR. 2024

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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

